

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司
公司债券募集说明书

发行人：威海市文登区城市资产经营有限公司



主承销商：



银泰证券有限责任公司
YINTAI SECURITIES CO., LTD.

二〇一六年五月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要,全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定,均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行承担。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

(一) 发行人: 威海市文登区城市资产经营有限公司。

(二) 债券名称: 2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券(简称“16文登债”)。

(三) 发行总额: 人民币10亿元。

(四) 债券期限和利率: 本期债券为7年期固定利率债券,并附本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差,簿记建档利率上限为 5.90%。Shibor 基准利率为《2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期 Shibor (1Y) 利率的算术平均数,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(五) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付，第3年至第7年每年分别兑付本期债券本金的20%，到期利息随本金一起支付。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(六) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

(七) 发行对象：

1、上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户或基金账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

2、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

(八) 发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

(九) 信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行

人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

(十) 担保方式：本期债券无担保。

目 录

释 义.....	6
第一条 债券发行依据.....	9
第二条 本次债券发行的有关机构.....	10
第三条 发行概要.....	17
第四条 认购与托管.....	21
第五条 债券发行网点.....	23
第六条 认购人承诺.....	24
第七条 债券本息兑付办法.....	26
第八条 发行人基本情况.....	28
第九条 发行人业务情况.....	36
第十条 发行人财务情况.....	48
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	75
第十二条 募集资金用途.....	78
第十三条 偿债保障措施.....	85
第十四条 风险揭示.....	92
第十五条 信用评级.....	99
第十六条 法律意见.....	103
第十七条 其他应说明的事项.....	105
第十八条 备查文件.....	106

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指威海市文登区城市资产经营有限公司。

本期债券：指总额为 10 亿元人民币的 2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：指《2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

主承销商/簿记管理人/银泰证券：指银泰证券有限责任公司。

簿记建档：指发行人与主承销商协商确定债券的利率（价格）区间后，申购人发出申购订单，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。

簿记管理人：指受发行人委托，负责簿记建档具体运作的主承销

商。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与代表承销团的主承销商银泰证券有限责任公司为本期债券的发行签订的《2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商、副主承销商与分销商为承销本期债券签订的《2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

《债权代理协议》：指发行人与债权人签订的《2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权人制定的本期债券债券持有人会议规则。

《账户及资金监管协议》：指发行人与资金监管人签订的《2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

监管银行/债权人：指威海市商业银行股份有限公司文登支行。

债券持有人：指本期债券的投资者。

证券登记托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司(简称“中央国债登记公司”)和中国证券登记结算有限责任公司(简称“中国证券登记公司”)。

上交所：指上海证券交易所。

国家发改委：指国家发展和改革委员会。

工作日：指在北京市的商业银行的对公营业日(不包括国家法定节假日)。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。

元：如无特别说明，指人民币元。

基点：债券和票据利率改变量的度量单位。一个基点等于1个百分点的1%，即0.01%。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《企业债券管理条例》：指国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。

近三年/报告期：指2012-2014年。

注：本募集说明书财务分析数据中个别尾数有出入，是四舍五入造成的，不影响财务分析的结果。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2016〕151号”文件批准公开发行。

2015年7月13日，发行人董事会召开会议并通过决议，同意发行人申请发行总额不超过10亿元人民币、期限不超过7年的公司债券，用于文登圣经山旅游开发建设项目。

2015年7月29日，发行人股东出具《关于威海市文登区城市资产经营有限公司公开发行公司债券相关事项的批复》，同意发行人申请发行总额不超过10亿元人民币、期限不超过7年的公司债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：威海市文登区城市资产经营有限公司

住所：威海市文登区峰山路6号

法定代表人：洪涛

联系人：黄颂春

联系地址：威海市文登区峰山路6号

电话：0631-8452366

传真：0631-8452366

邮政编码：264400

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：银泰证券有限责任公司

住所：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道18号光大银行18楼

法定代表人：黄冰

联系人：吴锦波

联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道18号光大银行18楼

电话：0755-83538245

传真：0755-83026341

邮政编码：518040

（二）副主承销商

1、东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街5号

法定代表人：范力

联系人：顾海燕

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

电话：0512-62938151

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

2、联讯证券股份有限公司

住所：惠州市江北东江三路55号广播电视新闻中心西面一层大堂和三、四层

法定代表人：徐刚

联系人：李欣桐

联系地址：北京市朝阳区红军营南路媒体村天畅园6号楼2层

电话：010-84975709

传真：010-64408523

邮政编码：100107

（三）分销商

1、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：肖雄

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

电话：010-59312764

传真：010-59312948

邮政编码：100033

2、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：傅璇

联系地址：上海市广东路 689 号 1708 室

电话：021-63083032

传真：021-23212013

邮政编码：200001

3、中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层

法定代表人：胡长生

联系人：郭佳文

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 15 层

电话：010-63222723

传真：010-63222809

邮政编码：100032

三、债券托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

执行事务合伙人：胡柏和

联系人：梁海涌

联系地址：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：010-68360123-3101

传真：010-68360123-3000

邮政编码：100044

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

联系人：周雯

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

电话：010-51087768-2793

传真：010-84583355

邮政编码：100125

七、发行人律师：北京市德恒（济南）律师事务所

住所：济南市经十路 13777 号中润世纪广场 5 号楼 6 层

主任：史震雷

联系人：贾鹏

联系地址：济南市经十路 13777 号中润世纪广场 5 号楼 6 层

电话：0531-81663606

传真：0531-81663607

邮编：250014

八、监管银行、债权代理人：威海市商业银行股份有限公司文登支行

住所：威海市文登区文山路甲 79 号

负责人：王文

联系人：邵燕丽

联系地址：威海市文登区文山路甲 79 号

电话：0631-8471388

传真：0631-8471388

邮编：264400

第三条 发行概要

一、**发行人**：威海市文登区城市资产经营有限公司。

二、**债券名称**：2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券（简称“16文登债”）。

三、**发行总额**：人民币10亿元。

四、**债券期限和利率**：本期债券为7年期固定利率债券，并附本金提前偿还条款。本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，簿记建档利率上限为5.90%。Shibor基准利率为《2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、**还本付息方式**：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付，第3年至第7年每年分别兑付本期债券本金的20%，到期利息随本金一起支付。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比

例进行分配，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

六、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

七、发行对象：

1、上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户或基金账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；

2、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

八、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

九、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。

1、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；

2、通过承销团成员设置的发行网点公开发行人债券由中央国债登记公司登记托管。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2016 年 5 月 25 日。

十一、发行期限：2 个工作日，自发行首日起至 2016 年 5 月 27 日止。

十二、**发行首日**：本期债券发行期限的第1日，即2016年5月26日。

十三、**起息日**：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的5月26日为该计息年度的起息日。

十四、**计息期限**：本期债券的计息期限为自2016年5月26日至2023年5月25日。

十五、**付息日**：2017年至2023年每年的5月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、**兑付日**：2019年至2023年每年的5月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、**本息兑付方式**：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

十八、**承销团成员**：主承销商为银泰证券有限责任公司，副主承销商为东吴证券股份有限公司和联讯证券股份有限公司，分销商为国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和中国中投证券有限责任公司。

十九、**承销方式**：承销团余额包销。

二十、**债权代理人、监管银行**：威海市商业银行股份有限公司文登支行。

二十一、**信用级别**：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

二十二、**担保方式**：本期债券无担保。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券登记托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的A股证券账户或基金证券账户，在发行期间与本期债券主承销商联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、

在中国证券登记公司上海分公司开立的合格 A 股证券账户或基金证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门同意并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议。

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告。

(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务。

(四)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意威海市商业银行股份有限公司文登支行作为本期债券的债权代理人 and 监管银行，与发行人签署《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本期债券每年的付息日为2017年至2023年每年的5月26日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的利息偿付公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券的本金在2019年至2023年分期兑付,兑付日为2019年至2023年每年的5月26日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日),在2019年至2023年每年的5月26日分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(二) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理;已上市或交

易流通债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：威海市文登区城市资产经营有限公司

成立日期：2003年6月30日

注册资本：10亿元

法定代表人：洪涛

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：威海市文登区峰山路6号

经营范围：受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营；实施土地收购、储备、整理；以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资；企业资产管理服务；对水利工程项目投资。

发行人成立于2003年6月30日，系威海市文登区国有资产经营公司全资控股的有限责任公司。公司作为文登区政府授权范围内城市基础设施建设的投融资主体，是经营城市和运营城建资产的平台，承担文登城区全部及南海新区部分基础设施建设任务，积极参与基础设施项目的投资及建设管理；同时，经文登区政府授权对文登区范围内的国有资产进行管理与运营，促进国有资产的保值、增值。自成立以来，为完善文登城区及南海新区基础设施、推动文登区经济社会持续发展，发行人积极拓展业务，提升公共服务职能，目前的经营业务涉及土地转让和城市基础设施建设等。

经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2014年

12月31日，发行人总资产291.85亿元，总负债75.83亿元，所有者权益216.02亿元，2014年度实现主营业务收入24.63亿元，净利润3.87亿元。

根据《文登市人民政府办公室印发<关于组建文登市城市资产经营有限公司的实施方案>的通知》（文政办发[2003]47号），发行人所从事的业务已获得政府授权。

二、历史沿革

威海市文登区城市资产经营有限公司前身为文登市城市资产经营有限公司，成立于2003年6月30日，初始注册资本1亿元，文登市公有资产经营公司（已更名为威海市文登区公有资产经营公司）和文登市财政投资公司分别出资9,000万元和1,000万元。文登英达信有限责任会计师事务所出具文会师内验字（2003）第234号《验资报告》验证上述出资事项。

2003年6月30日，文登市工商行政管理局核准公司工商登记事项，营业执照注册号371081018018411。

2012年9月17日，经发行人股东会决定，发行人两家股东按照原持股比例对公司增资90,000万元，其中70,000万元为资本公积转增实收资本，20,000万元为货币出资，增资后发行人注册资本为100,000万元，文登市公有资产经营公司和文登市财政投资公司分别出资90,000万元和10,000万元。文登同兴联合会计师事务所出具文同兴内验字（2012）第135号《验资报告》验证上述出资事项。

2014年8月18日，文登市城市资产经营有限公司变更为威海市文登区城市资产经营有限公司。

2014年10月22日，根据文登市机构编制委员会《关于调整城市管理行政执法局市国有资产经营公司隶属关系的通知》（文编[2013]43号）及威海市文登区财政局《关于文登市财政投资公司股权无偿划转的决定》（文财字[2014]87号）精神，文登市财政投资公司持有的发行人10%股权无偿划转给威海市文登区国有资产经营公司，威海市文登区国有资产经营公司成为发行人唯一股东。

2015年9月21日，根据股东决定和董事会决议，公司产生新一届董事会。2015年9月22日，公司取得变更后的营业执照（三证合一），统一社会信用代码91371081751768264K。

2014年7月16日，根据威海市文登区国有资产管理局（文国资字[2014]46号）的要求，公司全资子公司威海文盛石材有限公司全部股权无偿划转给威海市文登区国有资产管理局。2014年8月7日完成工商变更。根据审计报告，截至2014年7月31日，威海文盛石材有限公司总资产81,317.23万元，负债总额81,270.35万元，所有者权益46.89万元，资产负债率高达99.94%，实现营业收入1,139.62万元，净利润-184.12万元，总资产、所有者权益、营业收入在发行人总资产、所有者权益和营业收入中的占比很小，不构成重大资产重组。

截至本募集说明书签署日，公司未再发生股本变化或重大资产重组。

三、股东情况

截至本募集说明书签署日，威海市文登区国有资产经营公司出资100,000万元，为发行人唯一股东。

威海市文登区国有资产经营公司前身为文登市国有资产经营公

司，是经原文登市政府研究决定，原文登市机构编制委员会批复设立的事业单位（文编[1998]1号），成立日期1998年3月，法人代表丁新军，开办资金：1,075.56万元，注册地点文登区峰山路6号。宗旨和业务范围：根据区政府授权，持有国有资产产权，对授权的资产进行经营和管理，并承担国有资产保值增值的责任，负责城市资产经营，为城市建设聚集资金。该公司为发行人的实际控制人，未将发行人股份进行过质押。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

1、发行人按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》的要求成立并运作，具有完善的法人治理结构，制定了《威海市文登区城市资产经营有限公司章程》（以下简称“《章程》”）。

2、公司不设股东会，股东是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）委派监事，决定监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准公司的监事报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (9) 对发行公司债券作出决议；
- (10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (11) 修改公司章程；
- (12) 公司章程规定的其他职权。

3、根据《章程》规定，公司设有董事会，成员为三人，由股东委派。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事长为公司的法定代表人。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及决定其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 公司章程规定的其他职权。

4、根据《章程》规定，公司设总经理一人，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

5、根据《章程》规定，公司不设立监事会，设监事一人，由股东委派。监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事长、董事、经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

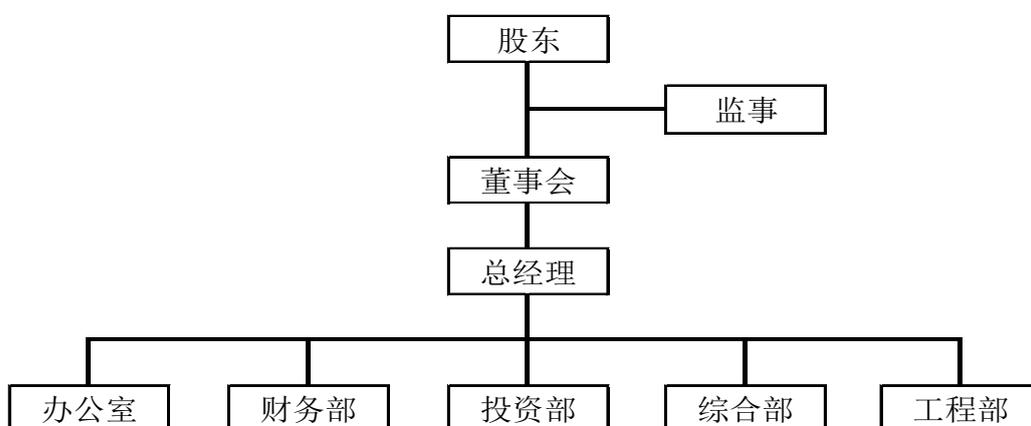
(3) 当董事长、董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事长、董事和经理予以纠正；

(4) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(5) 公司章程规定的其他职权。

(二) 公司组织结构

公司在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了办公室、财务部、投资部、综合部、工程部等 5 个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。发行人目前的组织结构如图所示：



五、发行人董事会成员、监事及高级管理人员简介

(一) 董事会成员

董事长：洪涛，男，1988 年 1 月出生，先后任职于山东省海丰国际货运报关有限公司、威海市文登区蓝海投资开发有限公司。现任公司董事长。

董事：董彬，男，1990 年 9 月出生，2014 年 7 月至 2015 年 8 月任职于威海市文登区交通建设开发有限公司，现任公司董事、总经理。

董事：李鹏飞，男，1985 年 7 月出生，本科学历，历任文登宏

金化工有限公司总经理助理、文登皇利压铸化工材料有限公司经理。
现任公司董事。

（二）监事

监事：王昆鹏，男，1994年4月出生，2015年6月至2015年9月任职于威海市文登区水利建设开发有限公司，现任公司监事。

（三）高级管理人员

总经理：董彬，详见董事会成员简介。

六、主要子公司介绍

截至本募集说明书签署日，发行人无全资和控股子公司。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司作为文登城区唯一的基础设施建设投资主体,经文登区政府授权承担文登城区全部以及南海新区部分重大基础设施投资建设等重要职能。公司收入主要来自于政府项目回购、土地转让和委托代建。

发行人 2012-2014 年主营业务收入、成本和利润情况

(单位:亿元、%)

项目	2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	24.63	100.00	24.16	100.00	13.16	100.00
政府回购项目	8.45	34.31	8.16	33.8	0.91	6.89
土地转让	8.99	36.51	16.00	66.2	12.26	93.11
委托代建项目	7.08	28.73				
其他	0.11	0.45				
主营业务成本	18.42	100.00	18.61	100.00	9.41	100.00
政府回购项目	6.76	36.70	7.08	38.04	0.78	8.29
土地转让	5.91	32.08	11.53	61.96	8.63	91.71
委托代建项目	5.66	30.73				
其他	0.09	0.49				
主营业务毛利	6.21	100.00	5.55	100.00	3.76	100.00
政府回购项目	1.69	27.20	1.09	19.64	0.13	3.43
土地转让	3.08	49.67	4.46	80.36	3.63	96.57
委托代建项目	1.42	22.78				
其他	0.02	0.36				
主营业务毛利率	25.22		22.98		28.53	
政府回购项目	20.00		13.36		14.20	
土地转让	34.32		27.88		29.60	
委托代建项目	20.00					

其他	19.45		
----	-------	--	--

2012年及2013年土地转让收入为文国用[2008]第110013号土地和文国用[2009]第130016号土地出让后文登区财政局返还形成的收入。2012年，公司实现0.91亿元的政府回购项目收入为公司参与的文登污水处理项目的回购收入。2013年，公司参与文登农村路网改建工程、南海新区区间路网改建工程、文登城区道路改造工程和城区路网改建工程，共实现8.16亿元回购收入。2014年，公司出让文国用[2013]第110151号、110152号等11宗土地，实现土地转让收入8.99亿元；8.45亿元回购收入为南部沿海路网改建工程、柳林河中上游河道综合治理工程、母猪河下游河段防洪治理工程、南海金滩旅游度假区污水处理厂工程和体育公园一期工程的回购收入；参与金滩污水处理、临港污水处理等工程的代建，实现代建收入7.08亿元。

2013年，发行人主营业务收入较2012年增长83.59%，其中，政府回购收入和土地转让收入分别增长7.97倍和30.50%，主要是发行人建成并进入回购支付期的项目大幅增加及土地转让数量增加所致；主营业务成本较2012年增长97.78%，其中政府回购业务成本和土地转让成本分别增长8.08倍和33.60%，与发行人主营业务收入、政府回购收入和土地转让收入的增幅基本保持一致。

2014年，发行人土地转让收入降低43.81%，土地转让业务成本和毛利润相应降低，主要是发行人基于土地的稀缺性以及为保持公司长期稳定可持续发展，适当控制了土地转让的规模。在土地转让收入大幅降低的情况下，发行人2014年主营业务收入依然取得小幅增长，主要得益于新增的委托代建业务。

随着文登城市化进程的提速，发行人将以文登撤市建区为契机，围绕文登加快同城一体化建设、快速融入威海主城区的发展目标，加大城市基础设施投资建设力度。预计未来几年，随着公司承建的基础设施项目的增多以及转让土地规模的增加，主营业务收入将保持持续稳定增长。

二、发行人主营业务经营模式

公司主营业务主要为土地转让和城市基础设施建设。主营业务收入主要包括土地转让收入、项目建设的政府回购款和项目委托代建收入等。文登区的地理环境及生态环境属于宜居城市，随着城市的发展及基础设施的完善，以及人民养生保健意识的增强，文登区吸引了大量的外地居民来此安居。为此，公司形成了“投资市政设施——改善投资和人居环境——政府回购及土地开发增值——加大市政建设投资”的良性互动业务模式。利用该模式，公司取得了快速发展，有效地推动了文登区经济水平的提高。

经文登市人民政府办公室《关于组建文登市城市资产经营有限公司的实施方案》授权，发行人从事文登城市建设发展中形成的各类有形资产（包括城市土地、基础设施、公用设施、环境设施、公有房产、旅游设施及附属物等）和无形资产（包括开发权、使用权、经营权、冠名权、广告权等）的经营。发行人依据与区政府及区财政局签订的项目转让合同、回购协议、代建协议等，获得回购收入和代建收入，土地转让收入为土地出让后区财政局返还所形成的收入。上述业务均由发行人负责实施。

政府回购类业务依据与政府签订的项目转让合同或回购协议采

用成本加成的定价方式，回购收入在项目建成后的一定期限内支付，成本由政府审定，加成比例和支付期限根据项目具体情况确定，加成比例在 10%-20%，支付期限一般为 3-5 年，2012-2014 年政府回购业务的毛利率分别为 14.2%、13.36% 和 20%。

代建类业务依据与区政府或区财政局签订的代建协议采用成本加成的定价方式，根据项目进度结算，成本由政府审定，加成比例一般在 15%-20%，2014 年代建业务的毛利率为 20%。

发行人用于转让的土地为通过招拍挂或者政府划拨的“熟地”，土地出让收入在扣除各项法定基金后由区财政局返还给发行人，形成土地转让收入。2012-2014 年，发行人土地转让业务的毛利率分别为 29.6%、27.88% 和 34.32%。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人存货为 198.87 亿元，其中工程项目 65.46 亿元；在建工程 48.5 亿元。工程项目和在建工程账面价值前五的项目具体情况如下：

发行人主要项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
香水河下游综合治理	25.68	15.87	无	无
城区管网	25.56	14.07	无	无
昆嵛山文化旅游开发项目	10	10	无	无
南海土储项目	8.6	8.59	无	无
昌阳河综合治理工程	7.88	7.88	无	无

截至 2014 年 12 月 31 日，昆嵛山文化旅游开发项目和昌阳河综合治理工程项目已完工，尚未与政府结算，故未确认收入；香水河下游综合治理、城区管网和南海土储项目尚未完工。

三、发行人所在行业情况

发行人是文登区城市基础设施的重要建设主体之一，主要承担文登城区全部及南海新区部分基础设施建设和国有资产运营的职能。

（一）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，城市基础设施建设行业承担着公共服务功能，其发展一直受到中央和各级地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程稳步推进，城市已成为我国经济发展的重要载体。到 2014 年底，我国城镇人口已达 7.5 亿人，城镇化率为 54.77%，处于世界平均水平，但距离发达国家 85% 的水平仍有较大差距。据社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年将达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，对城市基础设施的需求必然将不断增加。

作为一个大规模城市化刚刚起步的发展中国家，城市基础设施相对滞后仍是我国城市面临的紧迫问题。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度不断加快，国家相继出台有关政策加快城市基础设施建设行业投资体制改革进程。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级政府财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。十八大将“推进新型城镇化建设”定为国家战略，未来我国固定资产投资规模将继续保持增长，地方政府基础设施建设仍

具备继续发展的空间。市政建设企业面临大发展的最佳历史时期，地方政府投融资类企业作为市政建设企业的中坚力量，在城市基础设施建设方面将继续发挥重要作用。

（二）文登区基础设施建设情况

近几年来，文登区在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。文登区委区政府一直以来都大力推进城市基础设施建设，连续实施了十大重点工程，给城市的发展、基础配套设施的完备、载体功能的健全提供了良好的建设机遇。

经国务院批复，2014年3月18日，文登市撤市建区，为加快融入威海主城区，提高城市化水平，文登区修编完善了城市总体规划，规划实施总长170多公里的“四纵三横”主干路，积极推进路网、供水、供电、供气等设施与威海的对接，进一步强化中心城区和南海新区两大板块的支撑带动作用，加快重点区域建设和重大设施建设，大力推进同城一体化发展。

（三）发行人所在行业的基本情况

城投企业是我国市政基础设施行业市场化改革的产物，同时也是地方政府市场化融资的主体。城市基础设施的投融资已经由政府主导、财政资金为主转向政府引导、市场化企业化融资的新模式。一批运作规范、结构合理的城投企业的出现，符合市场需求，也适应国家政策要求。由于城投公司大多从事城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设一般投入较大，建设周期较长，城投企业通常也涉及到土地出让领域，所以城投企业除了受市场供求状况影响之外还面临政策

性风险。由于城投企业一般为政府性质的企业,为了便于融资及管理,通常某一地区的城投公司常常处于行业垄断地位,如果该地区城投企业数量较多,则会有明显的分工。例如,在撤市建区之前,文登市作为全国财政收入百强县,因经济发展需要,设立了两家城投企业,成立较早的威海市文登区城市资产经营有限公司主要负责老城区的基础设施建设任务,而成立较晚的文登金滩投资管理有限公司则主要从事文登南海新区的城市基础设施建设任务,两家企业分工明确,均处于行业垄断地位。因为城投企业的特殊性质,城投企业主要是和政府和各建筑施工单位产生业务往来,与政府部门的关联性较大。

(四) 发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人市场地位状况

发行人是文登区政府授权范围内城市基础设施建设的投融资主体,是经营城市和运营城建资产的平台。发行人自成立以来,在土地划拨和财政补贴等方面一直得到文登区政府的大力支持,在区域内具有行业垄断性,同时公司经营规模和实力不断壮大,有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

发行人是文登城区唯一的基础设施投资建设主体,承担了城区全部和南海新区部分基础设施投资建设任务。目前,公司已完成了城区路网改建、农村路网改建、体育公园一期、南海新区区间路网工程、坐落于城东南崔家营村北的垃圾处理厂的填埋和污水处理工程、污水处理场二期工程、文山东路和文昌路等市政道路基础设施建设(道路一期)和世纪大道及环山路等道路基础设施建设(道路二期)、城区管网改造项目等工程,以上项目公司均与文登区政府签订BT协议。

2012-2014年，公司完成的基础设施建设投资累计分别为4.95亿元、31.43亿元和41.21亿元。近年来，发行人在南海新区收储整理土地2,118.5亩，总投资12.10亿元，随着南海新区建设的快速推进和基础设施建设的大规模开展，发行人将在南海新区的建设中发挥重要作用。

2、发行人主要竞争优势

(1) 区域垄断优势

作为文登区基础设施建设的主要承担者，公司经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施的各主要领域，处于行业垄断地位，具有持续稳定的盈利能力。近年来，文登区经济发展取得巨大成绩，综合实力稳步提升。2014年，文登区地区生产总值达到681.91亿元，同比增长10.7%；实现财政总收入131.12亿元，同比增长48.11%；实现公共财政预算收入43.89亿元，同比增长13%。随着文登区经济的持续快速发展、人民生活水平的不断提高，城市基础设施建设将持续稳定增长，公司的业务规模将迅速扩大，在行业中具有较强的区域垄断优势。

(2) 政府支持优势

为促进公司的发展，尽快做大做强相关业务，公司在土地划拨和财政补贴等方面得到文登区政府的大力支持。自2003年以来，为支持公司建设城市基础设施项目，区政府不断加大对公司的财政补贴力度，每年安排给公司一定城建资金，用于城市基础设施建设。2012-2014年，公司分别收到基础设施建设财政补贴收入2.47亿元、3.81亿元和4.71亿元，财政专项资金补贴有助于改善公司盈利水平，

为公司做大做强城市基础设施建设业务提供了强有力的支持。

(3) 融资优势

自成立以来，发行人积极加强与政策性金融机构、商业银行、券商等金融机构的合作，逐步建立了良好的业务合作关系，形成了优良的信用记录，得到各金融机构的大力支持，融资渠道畅通。基于基础设施建设项目投资规模大、投资回收期较长的业务特点，重点通过银行贷款、发行企业债券等方式多渠道筹集资金，较好地保障了业务发展的资金需求。多年来，银行贷款是发行人项目建设最主要的资金来源。同时，发行人非常重视利用资本市场直接融资，2011年至今已3次发行企业债券，融资32亿元，有效改善债务结构，降低融资成本，为公司的项目建设和业务发展提供了较好的资金支持。

(4) 项目建设优势

作为文登区最大的基础设施建设实施主体，发行人长期以来积累了丰富的项目建设和管理经验，形成了较为完善的项目建设和管理制度，在文登区城市基础设施建设中发挥了重要作用。随着文登撤市建区和加快同城一体化建设、快速融入威海主城区发展目标的深入实施，发行人将在政府的大力支持下，充分发挥项目建设和管理的优势，持续加大对城市基础设施的投资建设力度，为文登区的城市建设和经济社会发展做出更大的贡献。

(五) 发行人发展战略

经过多年来的经营发展，公司通过自身良好的经营模式和经营能力，在文登区的经济社会发展中发挥了重要作用。未来五年，公司将立足市政建设业务，实施多元化经营战略，优化业务结构，创新经营，

转型升级，加快市场化运作，不断扩大经营规模，提升盈利能力，逐步成为具备较强综合实力的大型现代化企业。

公司将采取有效措施，保障发展战略的顺利实施：第一、以市政建设为基础，加大城市基础设施的投资建设力度，严格项目建设管理，保证项目的顺利实施和工程质量，保持市政建设收入的持续稳定增长；第二，开展多元化经营，依托文登全国优秀旅游城市的平台和丰富的旅游资源，深入挖掘旅游文化，大力发展旅游产业，加大旅游产业投资，发行人已投入 10 亿余元资金开发昆嵛山旅游开发建设项目，拟投入 16.5 亿元开发圣经山旅游开发建设项目，项目建成后将给发行人带来可观的旅游收入，有望成为发行人未来新的利润增长点；第三，优化融资结构，拓宽融资渠道，建立以政策性银行长期贷款及发行公司债券为主，商业银行贷款为辅，财政资金为调剂的多元化融资体系，降低融资成本，满足业务发展的资金需求，同时加强资金管理，提高资金使用效率，形成良性循环、长中短期结合的可持续融资模式，实现资金“借、用、管、还”的动态平衡；第四，按照《公司法》和现代企业制度的要求，完善内部控制，加强日常管理，依法经营，规范运作，使公司的经营管理迈上新的台阶。

四、发行人地域经济情况

（一）地区经济

近年来，威海市地区经济保持较快发展，2012-2014 年，威海市分别实现地区生产总值 2,337.86 亿元、2,549.69 亿元和 2,790.34 亿元，2014 年人均 GDP 位居全省第二；同期，威海市公共财政预算收入分别为 158.40 亿元、195.22 亿元和 220.79 亿元。威海市高新技术产业

在制造业中发展较快,2014年,高新技术产业产值达到2510.22亿元,占规模以上工业总产值的比重为37.7%。

2012-2014年,威海市文登区分别实现地区生产总值561.65亿元、615.98亿元和681.91亿元,同比分别增长11%、11.14%和10.7%,继续保持快速增长。2014年,三次产业结构调整为8.52:49.23:42.25,第三产业比重稳步提升,对经济的贡献率达到49.56%。2014年,全区农业生产形势良好,农村经济总量持续增加;工业生产平稳增长,规模以上工业企业实现总产值1,783.40亿元,企业效益保持较高水平;高新技术产业工业总产值560.97亿元,占工业总产值的31.45%;规模以上固定资产投资516.34亿元,增速16.73%;社会消费品零售总额279.52亿元,同比增长12.67%。

(二) 文登区财政收入情况

2012-2014年,威海市文登区实现财政总收入分别为83.62亿元、88.53亿元和131.12亿元,2014年较2013年增长48.11%,主要是基金预算收入大幅增长96.84%所致。实现公共财政预算收入分别为31.17亿元、38.84亿元和43.89亿元,2014年较2013年增长13%,其中税收收入占比较高,分别达到79.8%、87.59%和88.77%。

威海市文登区2012-2014年财政收入与支出表

单位:亿元

项 目	2012年	2013年	2014年
财政总收入	83.62	88.53	131.12
一般预算收入	31.17	38.84	43.89
其中: 税收收入	24.87	34.02	38.96

基金预算收入	35.02	36.68	72.2
预算外收入	0.3	0.26	0.18
转移性收入	17.14	12.75	14.85
地方财政支出	83.68	89.00	132.02
一般预算支出	44.56	47.56	51.64
基金预算支出	36.15	38.09	73.23
预算外资金	0.3	0.26	0.18
转移性支出	2.67	3.09	6.97

数据来源：文登区财政局

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中发行人的财务数据来自于发行人 2012-2014 年度经审计的财务报告。中勤万信会计师事务所对发行人 2012-2014 年度财务报告进行了审计，并出具了勤信审字[2015]第 11563 号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读发行人以下相关财务信息时，应参照发行人 2012-2014 年度完整的经审计财务报告。

本募集说明书财务分析数据中个别尾数有出入，是四舍五入造成的，不影响财务分析的结果。

一、发行人财务总体情况

(一) 发行人近三年经审计的主要财务数据及指标

合并资产负债表主要数据

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
资产总计	29,185,256,861.28	26,701,843,995.01	18,249,779,002.65
流动资产合计	22,156,350,029.84	21,285,222,320.49	17,438,198,655.00
负债合计	7,582,774,073.45	5,964,024,727.03	4,311,984,769.00
流动负债合计	1,905,524,073.45	1,438,924,727.03	1,245,784,769.00
所有者权益合计	21,602,482,787.83	20,737,819,267.98	13,937,794,233.65

合并利润表主要数据

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	2,463,209,640.66	2,416,316,361.80	1,316,322,684.31

营业总成本	1,841,871,994.91	1,861,095,128.66	940,722,911.85
营业利润	-79,116,665.50	-76,794,702.73	-35,623,673.66
利润总额	386,857,201.94	304,321,977.33	211,334,597.97
净利润	386,857,201.94	304,321,977.33	211,334,597.97

合并现金流量表主要数据

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生现金流量净额	-2,146,386,632.26	-481,127,283.72	-50,457,337.85
投资活动产生现金流量净额	-18,001,137.40	-2,573,492.35	-148,000.00
筹资活动产生现金流量净额	1,752,389,312.46	1,207,089,685.53	-9,479,015.15
现金及现金等价物净增加额	-411,998,457.20	723,388,909.46	-60,084,353.00

发行人近三年的有关财务指标

项目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
流动比率	11.63	14.79	14.00
速动比率	1.19	1.47	1.07
资产负债率	25.98%	22.34%	23.63%
流动资产周转率	0.11	0.12	0.09
总资产收益率	1.38%	1.35%	1.29%
存货周转率	0.09	0.11	0.08
总资产周转率	0.09	0.11	0.08

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产*100%

4、流动资产周转率=营业总收入/平均流动资产

5、总资产收益率=净利润/平均总资产

6、存货周转率=营业总成本/平均存货余额

7、总资产周转率=营业总收入/平均资产总额

(二) 发行人近三年的财务分析

1、财务概况

截至2014年12月31日,发行人总资产291.85亿元,总负债75.83亿元,所有者权益216.02亿元,2014年度实现主营业务收入24.63亿元,净利润3.87亿元。

2、偿债能力分析

报告期内,公司负债结构相对稳定,以长期负债为主。2012-2014年末,负债总额分别为43.12亿元、59.64亿元、75.83亿元,其中长期负债分别为30.66亿元、45.25亿元、56.77亿元。

发行人2012-2014年末的流动比率分别为14.00、14.79、11.63,速动比率分别为1.07、1.47、1.19。从流动比率和速动比率等短期偿债指标来看,发行人近三年的流动比率、速动比率均处于行业较高水平,短期偿债能力很强。

近三年,随着经营规模的不断扩大,发行人资产规模和负债规模均稳步增长。2012-2014年末,发行人的资产负债率分别为23.63%、22.34%、25.98%,近三年的资产负债率均处于较低水平。

总体来看,发行人负债水平较低、负债结构合理,具备较强的偿

债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了很好的保障。

3、营运能力分析

发行人2014年的存货周转率为0.09次，流动资产周转率为0.11次，总资产周转率为0.09次。发行人的存货等流动资产的周转速度较低，主要系发行人的流动资产中存货的规模较大。发行人以基础设施建设和土地转让为主的主营业务模式，决定了其存货规模较大而项目投资回收周期较长的财务特点。因此，发行人存货等各项资产的周转情况符合发行人业务以及城投类企业的行业特性。

总体而言，公司的各项资产周转率指标正常，资产经营管理能力较好，营运能力较强。随着各项业务的顺利开展，公司的营运能力将会继续改善。

4、盈利能力分析

发行人2012-2014年的营业收入分别为13.16亿元、24.16亿元、24.63亿元，净利润分别为2.11亿元、3.04亿元、3.87亿元，近三年盈利水平呈现较好的上升趋势。发行人的营业收入主要为土地转让、政府回购项目和委托代建项目。近二年来，发行人逐步减少土地转让，大力开展基础设施建设业务，政府回购业务平稳增长，委托代建业务增长较快，是收入增长的主要来源。

发行人2012-2014年的补贴收入分别为2.47亿元、3.81亿元和4.71亿元，显示发行人获得的政府支持力度不断加大，这是发行人利润逐年增长的主要原因。从盈利指标来看，发行人2012-2014年的净

资产收益率分别为 1.82%、1.76%、1.83%，总资产收益率分别为 1.29%、1.35%、1.38%，最近三年总体来看保持稳定。从长期来看，随着公司业务转型的顺利推进，业务结构和收入结构趋于均衡，自主经营能力逐步增强，未来盈利能力将得到进一步提高，经营收入和利润的稳定性及持续性将得到有效保障。

5、现金流量分析

发行人 2012-2014 年经营活动产生的净现金流分别为-0.50 亿元、-4.81 亿元、-21.46 亿元。经营活动产生的现金流逐渐呈现持续净流出主要是收到的其他与经营活动有关的现金逐年下降，而支付的其他与经营活动有关的现金不断增加所致。

发行人 2012-2014 年投资活动产生的净现金流分别为-0.001 亿元、-0.03 亿元、-0.18 亿元。流出为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

发行人 2012-2014 年筹资活动产生的净现金流分别为-0.09 亿元、12.07 亿元、17.52 亿元。发行人 2014 年筹资活动现金流增加主要是因发行企业债券和抵押借款所致。从近三年的平均水平来看，发行人具有较强的融资能力。

总体来看，发行人目前资金周转状况正常，现金流情况良好。

（三）资产与负债结构分析

2012-2014 年末，随着经营实力和业务规模的不断扩大，公司资产总额逐年增长，分别为 182.50 亿元、267.02 亿元、291.85 亿元，

所有者权益分别为 139.38 亿元、207.38 亿元、216.02 亿元。发行人资产总额 2013 年较 2012 年大幅增长，主要是货币资金、存货、固定资产和在建工程增加所致。

发行人资产构成表

单位：万元

项 目	2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	37,007.09	1.27%	78,206.93	2.93%	5,868.04	0.32%
其他应收款	189,899.39	6.51%	132,868.64	4.98%	127,716.48	7.00%
存货	1,988,728.52	68.14%	1,917,446.66	71.81%	1,610,235.35	88.23%
流动资产合计	2,215,635.00	75.92%	2,128,522.23	79.71%	1,743,819.87	95.55%
长期股权投资	600.00	0.02%	600.00	0.02%	600.00	0.03%
固定资产	217,306.26	7.45%	221,901.86	8.31%	19,954.72	1.09%
在建工程	484,984.42	16.62%	319,160.31	11.95%	60,603.31	3.32%
非流动资产	702,890.68	24.08%	541,662.17	20.29%	81,158.03	4.46%
资产总计	2,918,525.69	100.00%	2,670,184.40	100.00%	1,824,977.90	100.00%

1、主要资产及权属来源分析

截至 2014 年末，发行人资产主要由存货（占比 68.14%）、在建工程（占比 16.62%）、固定资产（占比 7.45%）、其他应收款（占比 6.51%）、货币资金（占比 1.27%）等组成。

发行人流动资产占总资产的比重为 75.92%，其中，货币资金主要是现金和银行存款；其他应收款主要是应收文登区财政局等政府相关部门往来款；存货主要是土地、工程项目和海域使用权。

发行人非流动资产占总资产的比重为 24.08%，其中，长期股权投资是发行人对威海蓝海创业投资中心的投资款；固定资产主要是房屋及建筑物、机器设备；在建工程主要是发行人投资建设的基础设施项目和土地收储等。

发行人账面存在部分公益性资产，具体明细如下表：

序号	资产	位置	账面价值（元）	科目
1	市民文化中心	文山东路北、峰山公园东、世纪大道西	449,900,000.00	房产计入固定资产，土地使用权计入存货
2	博展中心	文山东路北、峰山公园东、世纪大道西	331,600,000.00	
3	土地储备交易中心	初张路西、文山东路南	207,555,500.00	
4	中央农业广播电视学校文登分校	初张路西、文山东路南	109,439,500.00	
5	规划建设中心	初张路西、文山东路南	126,957,500.00	
6	人才交流服务中心	初张路东、文山东路南	372,719,200.00	
7	体育公园	规划路北、虎山路西	1,009,006,050.00	
	合计		2,607,177,750.00	

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人公益性资产为 26.07 亿元，扣除公益性资产后的净资产为 189.95 亿元。

2、净资产增长

2012-2014 年，发行人所有者权益分别为 139.38 亿元、207.38 亿元、216.02 亿元，持续增长。2013 年末较 2012 年末增加 68 亿元，增幅 48.79%，主要是因为：（1）接收文登区政府划入的市民文化中心、体育公园等公益性资产作为资本公积，账面价值 26.07 亿元；（2）为支持发行人基础设施项目建设，2013 年股东增加资本投入 38.89

亿元作为资本公积；(3) 发行人 2013 年实现净利润 3.04 亿元，致当年未分配利润和盈余公积增加。2014 年末较 2013 年末增加 8.64 亿元，主要因为：(1) 股东增加资本投入 4.76 亿元作为资本公积，支持发行人项目建设；(2) 发行人 2014 年实现净利润 3.87 亿元，致当年未分配利润和盈余公积增加。

3、资产结构

发行人的资产结构相对比较稳定，以流动资产为主，2012-2014 年末流动资产分别为 174.38 亿元、212.85 亿元、221.56 亿元，占总资产的比重分别为 95.55%、79.71%、75.92%，其中存货和其他应收款占比较大；非流动资产中在建工程和固定资产占比较大。报告期内，发行人增长较大的资产为其他应收款、存货、固定资产和在建工程。

发行人资产规模变动主要因为：(1) 随着业务规模的逐步扩大，发行人与文登区财政局等政府相关部门的资金往来增多，其他应收款从 2012 年末的 12.77 亿元增加到 2014 年末的 18.99 亿元，年均增长 21.94%；(2) 报告期内，发行人获得土地等大量的政府权益性资产注入，在建工程大规模转入工程项目，导致存货由 161.02 亿元增加到 198.87 亿元；(3) 报告期内，随着文登区城市基础设施建设的快速发展，发行人在建工程大幅增加，从 2012 年末的 6.06 亿元增加到 2014 年末的 48.5 亿元，年均增长 1.83 倍。

4、负债结构

2012-2014 年末，发行人负债总额分别为 43.12 亿元、59.64 亿元、75.83 亿元，逐年增加，其中以长期负债为主，占负债总额的比重分

别为 71.11%、75.87%和 74.87%，负债结构较为合理。发行人负债构成如下表所示：

发行人负债构成表

单位：万元

项 目	2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	-	-	64,451.46	10.81%	-	-
应付账款	20,000.00	2.64%	-	-	-	-
应付利息	15,612.50	2.06%	12,117.50	2.03%	8,395.83	1.95%
应交税金	15,559.08	2.05%	14,409.70	2.42%	32,799.32	7.61%
其他未交款	12.89	0.00%	160.04	0.03%	591.45	0.14%
其他应付款	4,982.93	0.66%	14,643.77	2.46%	50,956.88	11.82%
一年内到期的长期负债	134,385.00	17.72%	38,110.00	6.39%	31,835.00	7.38%
流动负债合计	190,552.41	25.13%	143,892.47	24.13%	124,578.48	28.89%
长期借款	247,725.00	32.67%	252,510.00	42.34%	176,620.00	40.96%
应付债券	320,000.00	42.20%	200,000.00	33.53%	130,000.00	30.15%
长期负债合计	567,725.00	74.87%	452,510.00	75.87%	306,620.00	71.11%
负债合计	758,277.41	100.00%	596,402.47	100.00%	431,198.48	100.00%

发行人流动负债主要是应付票据、应付账款、其他应付款和一年内到期的长期负债。长期负债由长期借款和应付债券组成。截至 2014 年末，应付债券、长期借款和一年内到期的长期负债占发行人总负债的比重分别为 42.2%、32.67%和 17.72%，是占比最高的三项负债。发行人分别于 2011 年、2013 年和 2014 年发行三期企业债券，发行规模分别为 13 亿元、7 亿元和 12 亿元；长期借款主要是银行贷款；一年内到期的长期负债主要是 2015 年到期的长期借款。以长期负债为主的负债结构能够有效降低发行人流动性不足的风险和短期偿债压力，有利于公司的稳定经营和长远发展。

5、资产评估

报告期内，发行人不存在资产评估增值情况。

6、逾期未偿还负债

截至2014年12月31日，发行人无逾期未偿还负债。

二、资产情况分析

（一）土地资产

截至2014年末，发行人拥有土地34,247.67亩，账面价值132.97亿元，主要是通过招拍挂、政府划拨等方式获得的经过开发整理的土地，具体情况见下表。

2014年末发行人土地使用权明细表

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳出让金
							万元		万元		
1	招拍挂	文国用 2013-110153	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	35,252.00	3,507.59	成本法	0.10	是	是
2	招拍挂	文国用 2013-110166	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,890.00	5,063.58	成本法	0.10	否	是
3	招拍挂	文国用 2013-110167	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,313.00	5,105.67	成本法	0.10	否	是
4	招拍挂	文国用 2013-110168	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	49,644.00	4,939.60	成本法	0.10	否	是
5	招拍挂	文国用 2013-110169	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	28,398.00	2,825.62	成本法	0.10	否	是
6	招拍挂	文国用 2013-110170	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,474.00	5,121.69	成本法	0.10	否	是
7	招拍挂	文国用 2013-110171	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	51,108.00	5,085.27	成本法	0.10	否	是
8	招拍挂	文国用 2013-110172	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,741.00	5,048.75	成本法	0.10	否	是
9	招拍挂	文国用 2013-110173	滨海路北、香水河东	出让	商业、住宅	50,374.00	5,012.24	成本法	0.10	否	是

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

10	招拍挂	文国用 2013-110174	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	50,008.00	4,975.82	成本法	0.10	否	是
11	招拍挂	文国用 2013-110175	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,641.00	4,939.30	成本法	0.10	否	是
12	招拍挂	文国用 2013-110176	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,274.00	4,902.79	成本法	0.10	否	是
13	招拍挂	文国用 2013-110177	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	46,546.00	4,631.35	成本法	0.10	否	是
14	招拍挂	文国用 2013-110178	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	40,559.00	4,035.64	成本法	0.10	否	是
15	招拍挂	文国用 2013-110179	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	48,746.00	4,850.25	成本法	0.10	否	是
16	招拍挂	文国用 2013-110180	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,113.00	4,886.77	成本法	0.10	否	是
17	招拍挂	文国用 2013-110181	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,479.00	4,923.19	成本法	0.10	否	是
18	招拍挂	文国用 2013-110182	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,846.00	4,959.70	成本法	0.10	是	是
19	招拍挂	文国用 2013-110183	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	50,213.00	4,996.22	成本法	0.10	是	是
20	招拍挂	文国用 2013-110184	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	50,580.00	5,032.74	成本法	0.10	是	是
21	招拍挂	文国用 2013-110185	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	50,946.00	5,069.15	成本法	0.10	是	是
22	招拍挂	文国用 2013-110186	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	34,231.00	3,406.00	成本法	0.10	否	是
23	招拍挂	文国用 2013-110187	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	47,745.00	4,750.65	成本法	0.10	否	是
24	招拍挂	文国用 2013-110188	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,493.00	5,223.08	成本法	0.10	否	是
25	招拍挂	文国用 2013-110189	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,890.00	5,163.08	成本法	0.10	是	是
26	招拍挂	文国用 2013-110190	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,287.00	5,103.08	成本法	0.10	否	是
27	招拍挂	文国用 2013-110191	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	50,684.00	5,043.08	成本法	0.10	否	是
28	招拍挂	文国用 2013-110192	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	50,081.00	4,983.08	成本法	0.10	否	是
29	招拍挂	文国用 2013-110193	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,479.00	4,923.19	成本法	0.10	否	是
30	招拍挂	文国用 2013-110194	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	53,062.00	5,279.70	成本法	0.10	否	是
31	招拍挂	文国用 2013-110195	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	45,851.00	4,562.20	成本法	0.10	否	是
32	招拍挂	文国用 2013-110196	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	34,857.00	3,468.29	成本法	0.10	否	是

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

33	招拍挂	文国用 2013-110197	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,213.00	4,896.72	成本法	0.10	否	是
34	招拍挂	文国用 2013-110198	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,515.00	4,926.77	成本法	0.10	否	是
35	招拍挂	文国用 2013-110199	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	50,117.00	4,986.67	成本法	0.10	否	是
36	招拍挂	文国用 2013-110200	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	50,720.00	5,046.67	成本法	0.10	是	是
37	招拍挂	文国用 2013-110201	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,323.00	5,106.66	成本法	0.10	是	是
38	招拍挂	文国用 2013-110202	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,926.00	5,166.66	成本法	0.10	是	是
39	招拍挂	文国用 2013-110203	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,529.00	5,226.66	成本法	0.10	是	是
40	招拍挂	文国用 2013-110204	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,842.00	4,959.30	成本法	0.10	是	是
41	招拍挂	文国用 2013-110205	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	48,644.00	4,840.10	成本法	0.10	是	是
42	招拍挂	文国用 2013-110206	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,717.00	5,245.37	成本法	0.10	是	是
43	招拍挂	文国用 2013-110207	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,562.00	5,229.95	成本法	0.10	是	是
44	招拍挂	文国用 2013-110208	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,408.00	5,214.62	成本法	0.10	是	是
45	招拍挂	文国用 2013-110209	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,253.00	5,199.20	成本法	0.10	是	是
46	招拍挂	文国用 2013-110210	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,099.00	5,183.88	成本法	0.10	是	是
47	招拍挂	文国用 2013-110211	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,944.00	5,168.45	成本法	0.10	否	是
48	招拍挂	文国用 2013-110212	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,789.00	5,153.03	成本法	0.10	否	是
49	招拍挂	文国用 2013-110213	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,635.00	5,137.71	成本法	0.10	否	是
50	招拍挂	文国用 2013-110214	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,680.00	5,241.69	成本法	0.10	是	是
51	招拍挂	文国用 2013-110215	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,506.00	5,124.87	成本法	0.10	是	是
52	招拍挂	文国用 2013-110216	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,583.00	5,132.53	成本法	0.10	是	是
53	招拍挂	文国用 2013-110217	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,737.00	5,147.86	成本法	0.10	是	是
54	招拍挂	文国用 2013-110218	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	51,892.00	5,163.28	成本法	0.10	是	是
55	招拍挂	文国用 2013-110219	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,047.00	5,178.70	成本法	0.10	是	是

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

56	招拍挂	文国用 2013-110220	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,201.00	5,194.03	成本法	0.10	是	是
57	招拍挂	文国用 2013-110221	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,356.00	5,209.45	成本法	0.10	是	是
58	招拍挂	文国用 2013-110222	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,510.00	5,224.77	成本法	0.10	是	是
59	招拍挂	文国用 2013-110223	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,665.00	5,240.19	成本法	0.10	是	是
60	招拍挂	文国用 2013-110224	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	31,454.00	3,129.69	成本法	0.10	是	是
61	招拍挂	文国用 2013-110225	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	37,599.00	3,741.12	成本法	0.10	是	是
62	招拍挂	文国用 2013-110226	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	36,443.00	3,626.10	成本法	0.10	是	是
63	招拍挂	文国用 2013-110227	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	34,288.00	3,411.67	成本法	0.10	是	是
64	招拍挂	文国用 2013-110228	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	32,064.00	3,190.38	成本法	0.10	是	是
65	招拍挂	文国用 2013-110229	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	29,839.00	2,969.00	成本法	0.10	是	是
66	招拍挂	文国用 2013-110230	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	53,006.00	5,274.12	成本法	0.10	是	是
67	招拍挂	文国用 2013-110231	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	53,292.00	5,302.58	成本法	0.10	是	是
68	招拍挂	文国用 2013-110232	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	49,094.00	4,884.88	成本法	0.10	是	是
69	招拍挂	文国用 2013-110233	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,122.00	5,186.16	成本法	0.10	否	是
70	招拍挂	文国用 2013-110234	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	53,064.00	5,279.89	成本法	0.10	否	是
71	招拍挂	文国用 2013-110235	滨海路北、香 水河东	出让	商业、 住宅	52,796.00	5,253.23	成本法	0.10	否	是
72	划拨	文国用 2009-130012	泽库镇西泊 村西	出让	工业用 地	1,004,534.00	6,269.41	评估法	0.01	否	否
73	划拨	文国用 2009-130013	泽库镇西泊 村西	出让	工业用 地	400,073.00	2,496.90	评估法	0.01	否	否
74	划拨	文国用 2010-130046	泽库镇西泊 村西	出让	工业用 地	1,083,079.00	6,759.62	评估法	0.01	是	否
75	划拨	文国用 2010-130047	泽库镇西泊 村西	出让	工业用 地	666,667.00	4,160.75	评估法	0.01	否	否
76	划拨	文国用 2010-130048	泽库镇西泊 村西	出让	工业用 地	1,477,688.00	9,222.42	评估法	0.01	否	否
77	划拨	文国用 2010-130049	泽库镇西泊 村西	出让	工业用 地	1,299,815.00	8,112.10	评估法	0.01	否	否

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

78	划拨	正在办理	文山东路北、 峰山公园东、 世纪大道西			42,934.00	12,800.00	评估法	0.30	否	否
79	划拨	正在办理	文山东路北、 峰山公园东、 世纪大道西			32,397.00	9,620.00	评估法	0.30	否	否
80	划拨	正在办理	初张路西、文 山东路南			18,024.00	5,353.92	评估法	0.30	否	否
81	划拨	正在办理	初张路西、文 山东路南			19,856.00	5,898.42	评估法	0.30	否	否
82	划拨	正在办理	初张路西、文 山东路南			17,055.00	5,066.82	评估法	0.30	否	否
83	划拨	正在办理	初张路东、文 山东路南			5,907.00	1,754.28	评估法	0.30	否	否
84	划拨	正在办理	规划路北、虎 山路西			110,907.00	15,804.25	评估法	0.14	否	否
85	划拨	文国用 2008-110013	南海新区金 海路东	出让	商业、 住宅	852,332.39	66,652.53	评估法	0.08	否	否
86	划拨	文国用 2009-110009	南海新区金 海路西	出让	商业、 住宅	211,043.00	16,809.05	评估法	0.08	否	否
87	划拨	文国用 2010-110014	南海新区金 海路西	出让	商业、 住宅	316,782.00	25,230.90	评估法	0.08	否	否
88	划拨	文国用 2010-110015	南海新区金 海路西	出让	商业、 住宅	316,782.00	25,230.90	评估法	0.08	否	否
89	划拨	文国用 2010-110016	南海新区金 海路西	出让	商业、 住宅	237,587.00	18,923.21	评估法	0.08	否	否
90	划拨	文国用 2011-110018	南海新区金 海路西	出让	商业、 住宅	1,176,825.00	93,731.19	评估法	0.08	否	否
91	划拨	文国用 2011-110088	南海新区金 海路西	出让	商业、 住宅	276,729.00	22,040.78	评估法	0.08	是	否
92	划拨	文国用 2011-110090	南海新区金 海路西	出让	商业、 住宅	243,278.00	19,376.49	评估法	0.08	是	否
93	划拨	文国用 2011-110127	南海新区金 海路西	出让	商业、 住宅	540,739.00	43,068.52	评估法	0.08	否	否
94	划拨	文国用 2011-110128	南海新区金 海路西	出让	商业、 住宅	380,066.00	30,271.31	评估法	0.08	是	否
95	划拨	文国用 2011-110087	南海新区金 海路东	出让	商业、 住宅	512,733.00	40,837.91	评估法	0.08	是	否
96	划拨	文国用 2011-110052	南海新区金 海路东	出让	商业、 住宅	153,333.00	12,212.59	评估法	0.08	是	否
97	划拨	文国用 2011-110053	南海新区金 海路东	出让	商业、 住宅	80,000.00	6,371.80	评估法	0.08	是	否
98	划拨	文国用 2011-110054	南海新区金 海路东	出让	商业、 住宅	90,000.00	7,168.28	评估法	0.08	是	否
99	划拨	文国用 2010-110069	南海新区金 海路东	出让	商业、 住宅	393,333.00	31,328.00	评估法	0.08	是	否

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

100	划拨	文市区国用 2003-000232	文山路 30 号	出让	办公	29,917.00	3,888.00	评估法	0.13	否	否
101	划拨	文市区国用 2003-000234	文山路 31 号	出让	办公	5,974.00	748.42	评估法	0.13	否	否
102	划拨	文国用 2014-000092	文山路 26 号	出让	办公	2,610.00	326.98	评估法	0.13	否	否
103	划拨	文国用 2014-000094	文山路 66 号	出让	办公	4,350.00	454.14	评估法	0.10	否	否
104	划拨	文市区国用 2003-000233	文山路 107 号	出让	办公	6,299.00	789.14	评估法	0.13	是	否
105	划拨	文市区国用 2003-000228	米山路 61 号	出让	办公	11,518.00	1,202.48	评估法	0.10	是	否
106	划拨	文市区国用 2003-000227	米山东路北 侧	出让	办公	16,692.00	1,742.64	评估法	0.10	是	否
107	划拨	文国用 2014-000093	米山路甲 108 号	出让	办公	3,989.00	276.02	评估法	0.07	否	否
108	划拨	文国用 2011-000082	宅库街 28 号	划拨	工业用 地	5,504.00	205.25	评估法	0.04	否	否
109	招拍挂	文国用 2012-110208	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	31,862.00	1,573.98	成本法	0.05	是	是
110	招拍挂	文国用 2012-110210	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,408.00	3,428.76	成本法	0.05	是	是
111	招拍挂	文国用 2012-110103	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	66,958.00	3,307.73	成本法	0.05	否	是
112	招拍挂	文国用 2012-110106	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	66,958.00	3,307.73	成本法	0.05	否	是
113	招拍挂	文国用 2012-110102	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,927.00	3,454.39	成本法	0.05	否	是
114	招拍挂	正在办理	现代路北、畅 海路两侧			68,220.00	3,370.07	成本法	0.05	否	是
115	招拍挂	文国用 2012-110107	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	66,958.00	3,307.73	成本法	0.05	否	是
116	招拍挂	文国用 2012-110181	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	56,713.00	2,801.62	成本法	0.05	是	是
117	招拍挂	文国用 2012-110182	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,482.00	3,432.41	成本法	0.05	是	是
118	招拍挂	文国用 2012-110104	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	68,220.00	3,370.07	成本法	0.05	否	是
119	招拍挂	文国用 2012-110206	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	68,663.00	3,391.95	成本法	0.05	是	是
120	招拍挂	文国用 2012-110118	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,482.00	3,432.41	成本法	0.05	是	是
121	招拍挂	文国用 2012-110207	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	46,490.00	2,296.61	成本法	0.05	是	是
122	招拍挂	文国用 2012-110116	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	66,323.00	3,276.36	成本法	0.05	是	是

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

123	招拍挂	文国用 2012-110183	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	49,055.00	2,423.32	成本法	0.05	否	是
124	招拍挂	文国用 2012-110117	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	否	是
125	招拍挂	文国用 2012-110121	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	31,831.00	1,572.45	成本法	0.05	是	是
126	招拍挂	文国用 2012-110122	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	否	是
127	招拍挂	文国用 2012-110184	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	68,267.00	3,372.39	成本法	0.05	是	是
128	招拍挂	文国用 2012-110120	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
129	招拍挂	文国用 2012-110130	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	68,287.00	3,373.38	成本法	0.05	是	是
130	招拍挂	文国用 2012-110119	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	66,504.00	3,285.30	成本法	0.05	否	是
131	招拍挂	正在办理	现代路北、畅 海路两侧			25,763.00	1,272.69	成本法	0.05	否	是
132	招拍挂	文国用 2012-110123	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
133	招拍挂	文国用 2012-110148	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	50,079.00	2,473.90	成本法	0.05	是	是
134	招拍挂	文国用 2012-110143	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,090.00	3,413.05	成本法	0.05	是	是
135	招拍挂	正在办理	现代路北、畅 海路两侧			47,340.00	2,338.60	成本法	0.05	否	是
136	招拍挂	文国用 2012-110124	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	50,639.00	2,501.57	成本法	0.05	是	是
137	招拍挂	文国用 2012-110125	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	60,347.00	2,981.14	成本法	0.05	是	是
138	招拍挂	文国用 2012-110126	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
139	招拍挂	文国用 2012-110127	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	67,637.00	3,341.27	成本法	0.05	否	是
140	招拍挂	文国用 2012-110128	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	否	是
141	招拍挂	文国用 2012-110146	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	59,427.00	2,935.69	成本法	0.05	否	是
142	招拍挂	文国用 2012-110129	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	否	是
143	招拍挂	文国用 2012-110105	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	68,220.00	3,602.02	成本法	0.05	否	是
144	招拍挂	文国用 2012-110108	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,482.00	3,668.65	成本法	0.05	否	是
145	招拍挂	文国用 2012-110156	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,482.00	3,668.65	成本法	0.05	否	是

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

146	招拍挂	文国用 2012-110138	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,482.00	3,668.65	成本法	0.05	是	是
147	招拍挂	文国用 2012-110139	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	60,621.00	3,200.79	成本法	0.05	是	是
148	招拍挂	文国用 2012-110201	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	51,194.00	2,703.04	成本法	0.05	是	是
149	招拍挂	文国用 2012-110202	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	52,532.00	2,773.69	成本法	0.05	否	是
150	招拍挂	文国用 2012-110209	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	58,998.00	3,115.09	成本法	0.05	否	是
151	招拍挂	文国用 2012-110147	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	62,098.00	3,278.77	成本法	0.05	是	是
152	招拍挂	正在办理	现代路北、畅 海路两侧			67,740.00	3,576.67	成本法	0.05	否	是
153	招拍挂	文国用 2012-110140	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	23,710.00	1,311.16	成本法	0.06	否	是
154	招拍挂	文国用 2012-110149	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	68,692.00	3,798.67	成本法	0.06	否	是
155	招拍挂	文国用 2012-110141	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	67,535.00	3,734.69	成本法	0.06	否	是
156	招拍挂	文国用 2012-110142	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	69,593.00	3,848.49	成本法	0.06	是	是
157	招拍挂	文国用 2012-110144	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	65,326.00	3,612.53	成本法	0.06	否	是
158	招拍挂	文国用 2012-110145	现代路北、畅 海路两侧	出让	商业、 住宅	40,696.00	2,250.49	成本法	0.06	否	是
159	招拍挂	文国用 2012-110198	现代路南、香 水河西	出让	商业、 住宅	33,889.00	2,850.06	成本法	0.08	是	是
160	招拍挂	文国用 2012-110199	现代路南、香 水河西	出让	商业、 住宅	68,858.00	5,790.96	成本法	0.08	是	是
161	招拍挂	文国用 2012-110197	现代路南、香 水河西	出让	商业、 住宅	67,678.00	5,691.72	成本法	0.08	是	是
162	招拍挂	文国用 2012-110200	香水河西、学 院路两侧	出让	商业、 住宅	66,359.00	3,503.76	成本法	0.05	是	是
163	招拍挂	文国用 2012-110211	香水河西、学 院路两侧	出让	商业、 住宅	65,641.00	3,465.84	成本法	0.05	是	是
164	招拍挂	文国用 2012-110212	香水河西、学 院路两侧	出让	商业、 住宅	68,956.00	3,640.88	成本法	0.05	是	是
165	招拍挂	文国用 2012-110213	香水河西、学 院路两侧	出让	商业、 住宅	68,875.00	3,636.60	成本法	0.05	是	是
166	招拍挂	文国用 2012-110214	香水河西、学 院路两侧	出让	商业、 住宅	67,279.00	3,552.33	成本法	0.05	是	是
167	招拍挂	文国用 2012-110215	香水河西、学 院路两侧	出让	商业、 住宅	65,010.00	3,432.53	成本法	0.05	是	是
168	招拍挂	文国用 2012-110216	香水河西、学 院路两侧	出让	商业、 住宅	67,072.00	3,541.40	成本法	0.05	是	是

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

169	招拍挂	文国用 2012-110217	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	68,522.00	3,617.96	成本法	0.05	是	是
170	招拍挂	文国用 2012-110218	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	65,323.00	3,449.05	成本法	0.05	是	是
171	招拍挂	文国用 2012-110219	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	53,684.00	2,834.52	成本法	0.05	是	是
172	招拍挂	文国用 2012-110220	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	65,193.00	3,442.19	成本法	0.05	是	是
173	招拍挂	文国用 2012-110221	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	64,119.00	3,385.48	成本法	0.05	是	是
174	招拍挂	文国用 2012-110222	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	64,184.00	3,388.92	成本法	0.05	是	是
175	招拍挂	文国用 2012-110223	香水河西、学院路两侧	出让	商业、住宅	63,656.00	3,361.04	成本法	0.05	是	是
176	招拍挂	文国用 2012-110172	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	63,548.00	3,355.33	成本法	0.05	是	是
177	招拍挂	文国用 2012-110173	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	63,389.00	3,346.94	成本法	0.05	是	是
178	招拍挂	文国用 2012-110174	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	61,447.00	3,244.40	成本法	0.05	是	是
179	招拍挂	文国用 2012-110175	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	65,820.00	3,475.30	成本法	0.05	是	是
180	招拍挂	文国用 2012-110176	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	64,814.00	3,422.18	成本法	0.05	是	是
181	招拍挂	文国用 2012-110177	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	67,455.00	3,561.62	成本法	0.05	是	是
182	招拍挂	文国用 2012-110178	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	64,508.00	3,406.02	成本法	0.05	是	是
183	招拍挂	文国用 2012-110179	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,491.00	3,616.32	成本法	0.05	是	是
184	招拍挂	文国用 2012-110171	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,064.00	3,593.78	成本法	0.05	是	是
185	招拍挂	文国用 2012-110180	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	68,208.00	3,601.38	成本法	0.05	是	是
186	招拍挂	文国用 2012-110137	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	69,947.00	3,693.20	成本法	0.05	是	是
187	招拍挂	文国用 2012-110135	环海路南、香水河西	出让	商业、住宅	69,233.00	3,655.50	成本法	0.05	是	是
188	招拍挂	文国用 2012-110203	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	67,744.00	6,584.72	成本法	0.10	否	是
189	招拍挂	文国用 2012-110204	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,747.00	6,682.21	成本法	0.10	是	是
190	招拍挂	文国用 2012-110205	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	67,665.00	6,577.04	成本法	0.10	是	是
191	招拍挂	文国用 2012-110196	滨海路南、香水河东	出让	商业、住宅	68,818.00	6,689.11	成本法	0.10	是	是

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

192	招拍挂	文国用 2012-110134	滨海路南、香 水河东	出让	商业、 住宅	68,541.00	6,326.33	成本法	0.09	是	是
193	招拍挂	文国用 2012-110136	滨海路南、香 水河东	出让	商业、 住宅	69,028.00	6,371.28	成本法	0.09	是	是
194	招拍挂	文国用 2012-110133	滨海路南、香 水河东	出让	商业、 住宅	69,028.00	6,371.28	成本法	0.09	是	是
195	招拍挂	文国用 2012-110131	滨海路南、香 水河东	出让	商业、 住宅	69,028.00	6,371.28	成本法	0.09	否	是
196	招拍挂	文国用 2012-110132	滨海路南、香 水河东	出让	商业、 住宅	69,643.00	6,428.05	成本法	0.09	否	是
197	招拍挂	正在办理	滨海路南、香 水河东			58,807.00	5,427.89	成本法	0.09	否	是
198	招拍挂	正在办理	滨海路南、香 水河东			56,580.00	5,222.33	成本法	0.09	否	是
199	招拍挂	正在办理	滨海路南、香 水河东			54,056.00	4,989.37	成本法	0.09	否	是
200	招拍挂	正在办理	滨海路南、香 水河东			68,866.00	6,356.33	成本法	0.09	否	是
201	招拍挂	正在办理	滨海路南、香 水河东			69,579.00	6,422.14	成本法	0.09	否	是
202	招拍挂	文国用 2012-110160	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	55,620.00	2,747.63	成本法	0.05	是	是
203	招拍挂	文国用 2012-110161	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	44,042.00	2,175.67	成本法	0.05	是	是
204	招拍挂	文国用 2012-110152	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	47,575.00	2,350.21	成本法	0.05	是	是
205	招拍挂	文国用 2012-110155	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	67,522.00	3,335.59	成本法	0.05	是	是
206	招拍挂	文国用 2012-110154	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
207	招拍挂	文国用 2012-110153	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	64,812.00	3,201.71	成本法	0.05	是	是
208	招拍挂	文国用 2012-110150	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	45,720.00	2,258.57	成本法	0.05	是	是
209	招拍挂	文国用 2012-110151	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	54,034.00	2,669.28	成本法	0.05	是	是
210	招拍挂	文国用 2012-110166	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
211	招拍挂	文国用 2012-110163	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
212	招拍挂	文国用 2012-110165	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
213	招拍挂	文国用 2012-110167	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	56,527.00	2,792.43	成本法	0.05	是	是
214	招拍挂	文国用 2012-110168	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

215	招拍挂	文国用 2012-110164	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	69,169.00	3,416.95	成本法	0.05	是	是
216	招拍挂	文国用 2012-110169	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	43,868.00	2,167.08	成本法	0.05	是	是
217	招拍挂	文国用 2012-110170	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	51,092.00	2,523.94	成本法	0.05	是	是
218	招拍挂	文国用 2012-110157	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	64,753.00	3,198.80	成本法	0.05	是	是
219	招拍挂	文国用 2012-110158	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	67,715.00	3,345.12	成本法	0.05	是	是
220	招拍挂	文国用 2012-110162	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	57,888.00	2,859.67	成本法	0.05	是	是
221	招拍挂	文国用 2012-110159	河滨路两侧	出让	商业、 住宅	26,339.00	1,301.15	成本法	0.05	是	是
222	划拨	文国用 2012-000144	文化路15号	出让	商业	228.00	15.21	成本法	0.07	否	是
223	划拨	文国用 2012-000148	峰山路115号	出让	商业	3,142.00	209.64	成本法	0.07	否	是
224	划拨	文国用 2012-000149	公园路3号	出让	商业	2,102.00	140.25	成本法	0.07	否	是
225	划拨	文国用 2012-000150	棋山路6号	出让	商业	7,825.00	522.09	成本法	0.07	否	是
226	划拨	文国用 2012-000151	环山路57号	出让	商业	1,936.00	129.17	成本法	0.07	否	是
227	划拨	文国用 2012-000152	昆崙路14号	出让	商业	4,163.00	277.76	成本法	0.07	否	是
228	划拨	文国用 2012-000153	峰山路95号	出让	商业	2,631.00	175.54	成本法	0.07	否	是
229	划拨	文国用 2012-000154	文山路105号	出让	商业	2,279.00	152.06	成本法	0.07	否	是
230	划拨	文国用 2012-000155	峰山路6号	出让	商业	2,475.00	165.13	成本法	0.07	否	是
231	划拨	文国用 2012-000156	米山路69号	出让	商业	11,306.00	754.35	成本法	0.07	否	是
232	划拨	文国用 2012-000157	香山路20号	出让	商业	3,965.00	264.55	成本法	0.07	否	是
233	划拨	文国用 2012-000158	峰山路32号	出让	商业	1,516.00	101.15	成本法	0.07	否	是
234	划拨	文国用 2012-000159	龙山路54号	出让	商业	5,099.00	340.21	成本法	0.07	否	是
235	划拨	文国用 2012-000160	龙山路66号	出让	商业	4,058.00	270.75	成本法	0.07	否	是
236	划拨	文国用 2012-000161	文山路86号	出让	商业	3,078.00	205.37	成本法	0.07	否	是
237	划拨	文国用 2012-000162	御临华府东、 文山东路南	出让	商业	4,103.00	273.76	成本法	0.07	否	是

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

238	划拨	文国用 2012-000163	昆崙北路 36 号	出让	商业	1,511.00	100.82	成本法	0.07	否	是
239	划拨	文国用 2012-000164	文山路 102 号	出让	商业	1,860.00	124.10	成本法	0.07	否	是
240	划拨	文国用 2012-150012	张家产镇初 张路东	出让	公共设 施	133,229.00	8,889.19	成本法	0.07	否	是
241	划拨	文国用 2012-040067	天福山 194 号	出让	公共设 施	89,587.00	5,977.35	成本法	0.07	否	是
242	划拨	文国用 2012-080013	米山镇驻地	出让	商业	2,080.00	138.78	成本法	0.07	否	是
243	划拨	文国用 2012-090026	葛家镇驻地	出让	商业	1,750.00	116.76	成本法	0.07	否	是
244	划拨	文国用 2012-040068	文登营镇营 兴路 23 号	出让	商业	1,689.00	112.69	成本法	0.07	否	是
245	划拨	文国用 2012-170014	大水泊镇口 子村西	出让	商业	1,072.00	71.53	成本法	0.07	否	是
246	划拨	文国用 2012-170013	大水泊镇东 北庄村	出让	商业	2,302.00	153.59	成本法	0.07	否	是
247	划拨	文国用 2012-106016	泽头镇凤凰 路 50 号	出让	商业	1,618.00	107.95	成本法	0.07	否	是
248	划拨	文国用 2012-090028	葛家镇驻地	出让	商业	2,198.00	146.65	成本法	0.07	否	是
249	划拨	文国用 2012-120017	宋村镇驻地	出让	商业	1,044.00	69.66	成本法	0.07	否	是
250	划拨	文国用 2012-130019	泽库镇驻地	出让	商业	1,044.00	69.66	成本法	0.07	否	是
251	划拨	文国用 2012-010016	界石镇界石 村	出让	商业	3,645.00	243.20	成本法	0.07	否	是
252	划拨	文国用 2012-090025	铺集镇铺集 村	出让	商业	2,423.00	161.67	成本法	0.07	否	是
253	划拨	文国用 2012-170016	大水泊镇大 水泊村	出让	商业	3,070.00	204.83	成本法	0.07	否	是
254	划拨	文国用 2012-150013	张家产镇张 家产村	出让	商业	3,014.00	201.10	成本法	0.07	否	是
255	划拨	文国用 2012-170015	大水泊镇口 子村	出让	商业	2,704.00	180.41	成本法	0.07	否	是
256	划拨	文国用 2012-140045	侯家镇驻地	出让	商业	3,626.00	241.93	成本法	0.07	否	是
257	划拨	文国用 2012-090027	葛家镇驻地	出让	商业	3,115.00	207.84	成本法	0.07	否	是
258	划拨	文国用 2012-160010	高村镇河西 村	出让	商业	3,249.00	216.78	成本法	0.07	否	是
259	划拨	文国用 2012-120016	宋村镇驻地	出让	商业	5,610.00	374.31	成本法	0.07	否	是
260	划拨	文国用 2012-040070	文登营镇文 登营村	出让	商业	2,558.00	170.67	成本法	0.07	否	是

合计						22,831,894.30	1,329,669.24				
----	--	--	--	--	--	---------------	--------------	--	--	--	--

(二) 在建项目

截至2014年末，发行人在建工程48.5亿元，其中最大的5项在建工程具体情况如下：

在建工程明细

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	香水河下游综合治理	河道治理	24个月	是	15.87
2	城区管网	管网	38个月	是	14.07
3	南海土储项目	土储	24个月	否	8.59
4	蓝湖流域综合治理	河道治理	18个月	是	5.94
5	杜营河下游综合治理工程	河道治理	24个月	是	2.67
合计					47.14

截至本募集说明书签署日，除城区管网项目尚在建设外，其余项目均已完工。

(三) 其他应收款

截至2014年末，发行人其他应收款18.99亿元，其中前五大其他应收款明细如下：

其他应收款明细

单位：亿元

序号	欠款单位	入账科目	入账金额	账龄	性质
1	文登区财政局	其他应收款	12.32	1年	往来借款
2	威海文盛石材公司	其他应收款	2.40	1-2年	往来借款
3	山东省艺达有限公司	其他应收款	1.70	5年以上	往来借款
4	南海新区管理委员会	其他应收款	0.85	2-4年	工程款
5	文登市交通建设开发有限公司	其他应收款	0.70	1-2年	往来借款
合计			17.97		

其他应收账款中，文登区财政局等政府相关部门欠款合计16.92亿元，占比89.12%。文登区政府已就上述款项明确还款计划和资金

来源，将从政府性基金收入中统筹安排资金偿还。文登区政府计划近年出让土地 1,918.99 亩，土地出让预期收入 19.19 亿元，扣除各项法定基金后，预计实现土地净收益 17 亿元，专项用于偿还对发行人的欠款。

三、负债情况分析

(一) 有息负债明细

截至 2014 年末，发行人有息负债总额 70.21 亿元，主要是应付债券和银行贷款，其中最大的 10 项有息负债具体情况如下：

有息负债明细

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	债券持有人	债券	13	7.75%	8 年	无
2	债券持有人	债券	7	6.38%	7 年	无
3	债券持有人	债券	12	6.99%	7 年	无
4	中国农业发展银行文登支行	贷款	8	基准利率	5 年	抵押
5	中融国际信托	贷款	6.5	6.65%	2 年	抵押
6	国家开发银行山东省分行	贷款	3.76	基准利率上浮 10%	8 年	质押
7	国家开发银行山东省分行	贷款	3.75	基准利率上浮 10%	15 年	抵押
8	恒丰银行海阳支行	贷款	3	8.7%	2 年	抵押
9	中国建设银行文登支行	贷款	2	基准利率	8 年	抵押
10	国家开发银行山东省分行	贷款	1.9	基准利率	8 年	抵押
合计			60.91			

(二) 债务偿还压力测算

根据 2014 年末发行人有息负债情况，2016-2023 年发行人有息负债偿还总额 69.9 亿元（含本期债券 10 亿元），有息负债偿还压力

测算如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	7.8	11.4	10.1	19.1	5.8	4.1	1.1	0.5
其中：银行借款偿付规模	6.4	7.6	6.3	2.3	2	1.7	1.1	0.5
已发行债券偿付规模	1.4	3.8	3.8	16.8	3.8	2.4		
本期债券偿付规模				2	2	2	2	2
合计	7.8	11.4	10.1	21.1	7.8	6.1	3.1	2.5

四、发行人对外担保情况

截至2014年12月31日，发行人为其他单位银行贷款提供担保22笔，担保余额合计24.10亿元，具体情况如下：

对外担保明细

单位：亿元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	威海市文登区土地储备交易中心	8.51	贷款	抵押	2014.04.02-2016.12.28	无
2	文登市热电厂	0.20	贷款	保证	2013.11.05-2020.09.22	无
3	文登市热电厂	0.30	贷款	保证	2013.11.05-2020.09.22	无
4	山东省文登整骨医院	0.50	贷款	抵押	2014.12.24-2015.12.24	无
5	文登市自来水公司	1.89	贷款	抵押	2013.04.12-2020.12.12	无
6	文登市广播电视台	0.15	贷款	保证	2013.07.01-2015.06.30	无
7	文登市广播电视台	0.19	贷款	保证	2013.07.17-2015.07.16	无
8	威海市文盛石材有限公司	0.2	贷款	保证	2014.02.19-2015.02.17	无
9	文登市自来水公司	0.2	贷款	保证	2014.02.18-2015.02.17	无
10	文登市蓝海投资开发有限公司	0.45	贷款	抵押	2014.3.31-2015.3.20	无
11	文登市蓝海投资开发有限公司	0.2	贷款	保证	2014.02.19-2015.02.17	无
12	威海宇庆贸易有限公司	0.50	贷款	抵押	2014.4.22-2015.4.21	无

13	文登市西郊热电有限公司	0.30	贷款	抵押	2014.10.23-2016.10.16	无
14	威海市文盛石材有限公司	0.45	贷款	保证	2014.4.1-2015.3.20	无
15	文登市自来水公司	0.45	贷款	保证	2014.4.1-2015.3.20	无
16	文登市市政工程管理处	0.2	贷款	保证	2014.02.18-2015.02.17	无
17	文登蓝创建设投资有限公司	2.40	贷款	抵押	2014.08.15-2019.08.14	无
18	文登金滩投资管理有限公司	3.51	贷款	抵押	2011.03.25-2016.03.24	无
19	文登市米山水库管理局	0.65	贷款	抵押	2013.05.16-2018.05.16	无
20	文登市热电厂	0.45	贷款	保证	2014.09.10-2015.09.09	无
21	文登市蓝海投资开发有限公司	2	贷款	保证	2013.08.21-2015.08.21	无
22	文登市热电厂	0.44	贷款	保证	2013.04.27-2016.04.17	无
合计		24.10				

五、发行人资产受限情况

截至2014年12月31日，发行人受限资产主要为土地126宗，面积14,748亩，账面价值62亿元，是发行人为自身银行贷款和为文登区土储交易中心等单位贷款担保所提供的土地抵押。抵押期限多在5年以上。土地抵押明细详见“本条二之（一）土地资产所列发行人土地使用权明细表”。

六、关联交易情况

发行人最近一个会计年度无重大关联交易情况。

七、收入利润分析

主营业务收入构成

单位：元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
----	--------	--------	--------

	收入	占比	收入	占比	收入	占比
政府回购项目	845,013,020.84	34.31%	816,784,890.16	33.8%	90,750,000.00	6.89%
土地转让	899,212,419.19	36.51%	1,599,531,471.64	66.2%	1,225,572,684.31	93.11%
委托代建项目	707,587,987.05	28.73%				
其他	11,396,213.58	0.45%				
合计	2,463,209,640.66	100%	2,416,316,361.80	100%	1,316,322,684.31	100%

2012-2014年，发行人主营业务收入分别为13.16亿元、24.16亿元和24.63亿元，主要由政府回购收入、土地转让收入和委托代建收入构成。2013年度主营业务收入较2012年度大幅增长83.57%，主要是因为政府回购收入增长8倍和土地转让收入增长30.51%。2014年度，在土地转让收入由2013年的16亿元大幅下降至8.99亿元的情况下，发行人主营业务收入较2013年度仍增长1.94%，这是发行人业务转型的结果。为减少对土地转让的依赖，2014年发行人加大了基础设施建设业务的开发力度，减少土地转让规模，在保持政府回购收入平稳增长的同时，积极开展委托代建业务，新增7.08亿元委托代建收入，业务结构和收入结构趋于均衡，有利于发行人的稳定经营和长远发展。

发行人2012-2014年主营业务收入占公司总收入（公司总收入=主营业务收入+其他业务收入+补贴收入）的比例分别为84.2%、86.38%和83.95%，营业收入与补贴收入之比分别为5.33、6.34和5.23，均大于7:3。

利润构成情况

单位：元

项目	2014年度	2013年度	2012年度

主营业务收入	2,463,209,640.66	2,416,316,361.80	1,316,322,684.31
主营业务成本	1,841,871,994.91	1,861,095,128.66	940,722,911.85
主营业务利润	483,649,762.17	419,547,516.9	301,885,702.13
营业利润	-79,116,665.50	-76,794,702.73	-35,623,673.66
补贴收入	471,041,505.44	381,116,680.06	246,958,271.63
利润总额	386,857,201.94	304,321,977.33	211,334,597.97
净利润	386,857,201.94	304,321,977.33	211,334,597.97

报告期内，发行人主营业务利润和净利润逐年增长。2012-2014年，发行人主营业务利润分别为 3.02 亿元、4.2 亿元和 4.84 亿元，净利润分别为 2.11 亿元、3.04 亿元和 3.87 亿元。主营业务利润的增长主要得益于主营业务收入的增加。净利润的增长主要是因为发行人的业务转型得到了区政府的大力支持，为了保证公司在平稳运营的情况下顺利实现市场化转型和经营，区政府近三年来逐年增加对公司的补贴。2012-2014 年，发行人获得的财政补贴分别为 2.47 亿元、3.81 亿元和 4.71 亿元。

八、发行人 **2012-2014** 年度经审计的合并资产负债表(见附表二)

九、发行人 **2012-2014** 年度经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人 **2012-2014** 年度经审计的合并现金流量表及补充资料（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券等融资情况统计

经国家发展和改革委员会批准，发行人于2011年3月1日发行了总额13亿元的2011年文登市城市资产经营有限公司公司债券（简称“11文登债”），债券期限为8年，采用固定利率形式，票面利率为7.75%，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

经国家发展和改革委员会批准，发行人于2013年3月6日发行了总额7亿元的2013年文登市城市资产经营有限公司公司债券（简称“13文登债”），债券期限7年，采用固定利率形式，票面利率6.38%，附债券本金在债券存续期的第3至第7年每年发行额度20%的分期兑付条款。

经国家发展和改革委员会批准，发行人于2014年7月28日发行了总额12亿元的2014年文登市城市资产经营有限公司公司债券（简称“14文登债”），债券期限7年，采用固定利率形式，票面利率6.99%，附债券本金在债券存续期的第3年到第7年每年发行额度20%的分期兑付条款。

2013年5月，发行人通过“2013年中融——文登城资信托贷款单一资金信托”完成过一次融资，融资规模6.5亿元，期限两年，用于文登市南海新区土地整理一期工程。该项信托计划为固定利率，执行年利率6.65%，贷款人为中融国际信托有限公司。该笔信托贷款已于2015年5月按时足额偿付。

2015年8月12日，发行人通过广东金融高新区股权交易中心发行3亿元私募债券，债券期限728天，票面利率7.3%，到期一次性还本付息。

截至本募集说明书签署日，除上述债券外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种。不存在对外代建回购、融资租赁、售后回租情况。

二、已发行尚未兑付债券的付息情况

1、“11文登债”付息情况

付息日期	付息金额（元）	债券利率（%）
2012年3月1日	100,750,000.00	7.75%
2013年3月1日	100,750,000.00	7.75%
2014年3月3日	100,750,000.00	7.75%
2015年3月2日	100,750,000.00	7.75%
合计	403,000,000.00	

2、“13文登债”付息情况

付息日期	付息金额（元）	债券利率（%）
2014年3月6日	44,660,000.00	6.38%
2015年3月6日	44,660,000.00	6.38%
合计	89,320,000.00	

3、“14文登债”付息情况

付息日期	付息金额（元）	债券利率（%）
2015年7月28日	83,880,000.00	6.99%
合计	83,880,000.00	

三、企业债券募集资金使用情况

公司严格按照发行文件约定的募集资金用途安排使用募集资金，“11文登债”和“13文登债”募集资金投资项目已全部完工，“14文登债”

募集资金投资项目尚未完工，项目进展情况如下表所示：

募投项目	投资总额	累计投资总额	投资完成比例	预计完工日期
城区管网改造建设项目	255,559 万元	182,819 万元	71.54%	2017 年 1 月

上述项目进展顺利，不存在对项目预期产生不利影响的情况。

“14 文登债”募集资金使用情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	拟使用资金	实际使用资金	凭证号
城区管网改造建设项目	120,000	39,000	2014 年 8 月付 7 号
		840	2014 年 8 月转 2 号
		20,160	2014 年 8 月付 7 号
		25,000	2014 年 8 月付 7 号
		35,000	2014 年 8 月付 7 号

“14 文登债”扣除承销费用后发行人实际收到 119,160.00 万元，与拟使用资金的差额部分由发行人以自有资金补充。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金 10 亿元，将全部用于文登圣经山旅游开发建设
项目。

二、募集资金投资项目情况

单位：万元

投资项目	项目主体	项目总投资	拟使用募集资金额度	占总投资额比例
文登圣经山旅游开发建设项目	威海市文登区城市资产经营有限公司	165,000	100,000	60.61%

(一) 项目批复

批复单位	批复名称	批复文号
威海市文登区发展和改革局	威海市文登区发展和改革局关于文登圣经山旅游开发建设项目可行性研究报告的批复	威文发改审批字〔2015〕25号
威海市文登区环境保护局	对《威海市文登区城市资产经营有限公司文登圣经山旅游开发建设项目环境影响报告表》的批复	文环审〔2015〕9-15
威海市文登区国土资源局	威海市文登区国土资源局关于文登圣经山旅游开发建设项目用地的预审意见	文国土用审字〔2015〕54号
威海市文登区城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第3710812015A0053
威海市文登区发展和改革局	关于《文登圣经山旅游开发建设项目节能评估报告表》的审查意见	威发改能审表〔2015〕1号

威海市文登区发展和改革局 2015 年 9 月 23 日出具威文发改审批字〔2015〕25 号文，批复同意该项目可行性研究报告内容，对项目的建设内容与规模、总投资及资金来源、建设地点和建设期限等作了具体规定。

威海市文登区环境保护局 2015 年 9 月 21 日出具文环审〔2015〕

9-15号文，批复同意该项目按环境影响报告表所列规模、地点和环境保护对策进行建设，对项目设计、建设过程中严格落实污染防治措施提出了具体要求。

威海市文登区国土资源局 2015年9月14日以文国土用审字（2015）54号文，出具了该项目用地的预审意见，明确该项目用地类型为农用地及未利用地，不占用耕地，项目用地选址符合文登城市总体规划，并纳入新一轮文登土地利用总体规划不易确定项目清单列表，符合国家供地政策。

威海市文登区城乡规划局 2015年9月7日核发选字第3710812015A0053号选址意见书，同意该项目选址。

威海市文登区发展和改革局 2015年9月22日出具威发改能审表（2015）1号文，同意该项目节能评估报告表，从优化用能工艺工序设计、加强节能管理和加强用能设备运营能耗管理等方面对项目改进和加强节能工作提出了要求。

（二）项目建设的背景和必要性

1、项目背景

（1）旅游业是当前我国重点支持的产业，在国民经济体系中占有重要地位。国家“十二五”旅游业发展规划提出，“十二五”时期是我国旅游业迈向世界旅游强国目标的战略提升期，中国旅游业面临着“要把旅游业培育成为中国国民经济的重要产业”的历史任务；2015年8月11日，国务院办公厅印发《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》（国办发[2015]62号），提出6方面26条具体措施，部

署改革创新促进旅游投资和消费工作，着重指出，旅游业是我国经济社会发展的综合性产业，是国民经济和现代服务业的重要组成部分，通过改革创新促进旅游投资和消费，对于推动现代服务业发展，增加就业和居民收入，提升人民生活品质，具有重要意义。

(2) 旅游业是山东省重点培植的支柱产业之一。《山东省旅游业“十二五”发展规划》指出，要全面落实旅游业战略性支柱产业定位，加大政策支持力度，深度开发优势特色资源，促进旅游业转型升级；集约开发山东半岛蓝色旅游度假区，依托全省资源，规划和发蓝色经济区的旅游业，通过蓝色经济区旅游业的超前发展，带动全省旅游业的快速发展。

2、项目建设的必要性

(1) 项目建设是山东省发展蓝色经济区旅游业的重要组成部分

文登区是山东半岛蓝色经济区三大海洋经济新区之一，是威海中部综合旅游隆起带的重要组成部分，该区域自圣经山向南，经葛家大英温泉与南海十二公里黄金海岸线连为一体，构成集圣经山道教文化、温泉养生文化及滨海旅游文化于一体的滨海度假旅游主轴。该项目的建设与实施对蓝色经济区旅游业的发展具有积极的促进作用。

(2) 项目建设对文登区推进旅游与文化产业融合发展，促进旅游业转型升级具有重要意义

该项目是文登区旅游发展规划的重要内容，是全区旅游开发的重点工程。圣经山是我国全真道教发源地，不仅有独特的自然风光，而且还蕴藏着丰富的道教文化，是自然风景与传统文化有机契合的典型

景区。依托优美的自然景观，深度挖掘和传播优秀的传统道教文化，推进文登区旅游和文化产业的深度融合发展，促进旅游业的转型升级，是加快圣经山开发建设的主要目的。同时，该项目的建设实施，对于文登区完善旅游基础设施、改善旅游消费环境、培育旅游消费热点、促进旅游消费投资持续增长等也具有重要意义。

(3) 项目建设是发行人转型发展的重要举措

发行人是文登区最主要的投融资平台和基础设施建设的主要实施主体，主营业务收入来源于土地转让、政府回购和委托代建。近年来，随着国家对地方政府融资平台的清理规范，平台公司传统的发展模式受到较大限制，亟需转型。基于此背景，发行人在原有主营业务和收入来源保持稳定的前提下，着手实施转型战略，加快拓展新的业务领域，培育新的利润增长点。作为我国优秀旅游城市，文登区旅游资源丰富，旅游产业较为发达，发展前景广阔。该项目的建设正是发行人立足当地旅游资源优势，积极布局旅游产业，谋求业务转型的重要契机和切入点。

(三) 项目建设有关情况

该项目建设内容与规模：紫金峰旅游核心区、圣经山旅游核心区、养生山庄休闲度假区、养生度假区、入口服务接待区等五部分内容，总建筑面积 264,000 平方米；改造景区外部道路 5 条，路线全长 14,375 米，对改造道路沿途进行绿化，绿化面积共计 120,000 平方米，风景树补植 12,450 棵；建设景区内部道路，路线全长 28,500 米。

项目实施主体为威海市文登区城市资产经营有限公司，为本期债

券的发行人。

(四) 项目的经济效益与现金流分析

1、经济效益分析

该项目投资总额 165,000.00 万元，运营期 12 年，其中建设期 2 年，营业期 10 年。根据山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司（工咨甲 11820060025）编制的《文登圣经山旅游开发建设项目可行性研究报告》测算，该项目建成后，正常年份每年游客为 100 万人次，按每位游客消费 520 元估算，预计正常年份可实现营业收入 52,000.00 万元，利润总额 32,584 万元，所得税按国家规定税率为 25%，税后利润 24,438 万元。财务内部收益率税前 18.69%，税后 14.81%，高于同类项目平均水平，财务净现值税前 54,613.44 万元，税后 22,025.89 万元，项目具备较好的盈利前景，投资回收期（含建设期）税前 6.68 年，税后 7.39 年，回收期较短。考虑到项目收益的释放有一定的过程，投产后第 1 年经营负荷确定为 70%，第 2 年经营负荷确定为 80%，第 3 年经营负荷确定为 90%，第 4 年开始达到满负荷运转，预计 10 年营业期可实现营业收入 488,800.00 万元，年均 48,880.00 万元。营业期前 5 年营业总收入为 228,800.00 万元，所得税前净现金流 179,736.00 万元，足够覆盖项目自身建设成本。

2、现金流分析

项目投资现金流量表

单位：万元

项目	合计	计算期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	

现金流入	569,585	0	0	36,400	41,600	46,800	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000	132,785
营业收入	488,800			36,400	41,600	46,800	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000
回收固定资产余值	79,783												79,783
回收流动资金	1,002												1,002
现金流出	257,869	94,860	63,240	9,229	9,575	9,898	10,221	10,141	10,141	10,141	10,141	10,141	10,141
建设投资	158,100	94,860	63,240										
流动资金	1,002			760	80	80	80	0	0	0	0	0	0
经营成本	68,388			6,206	6,909	6,909	6,909	6,909	6,909	6,909	6,909	6,909	6,909
营业税金及附加	30,379			2,262	2,585	2,909	3,232	3,232	3,232	3,232	3,232	3,232	3,232
所得税前净现金流	311,716	-94,860	-63,240	27,171	32,025	36,902	41,779	41,859	41,859	41,859	41,859	41,859	122,644
调整所得税	75,292	0	0	5,025	6,068	7,112	8,155	8,155	8,155	8,155	8,155	8,155	8,155
所得税后净现金流	236,424	-94,860	-63,240	22,146	25,957	29,790	33,623	33,704	33,704	33,704	33,704	33,704	114,489

可行性研究报告预测数据显示，该项目建成后的现金流充足，营业期经营性现金流入总计 488,800.00 万元，所得税前净现金流总计 311,716.00 万元，所得税后净现金流 236,424.00 万元，均能覆盖该项目的建设成本，保证本期债券的足额偿付。

（五）项目开工时间及完工情况

该项目 2015 年 9 月获得发改批复，建设期 2 年，2015 年 10 月开工建设，2017 年 9 月完工。

（六）项目对发行人影响分析

项目建成后预计可为发行人产生旅游营业收入 488,800.00 万元，扣除投资总额后收益 323,800.00 万元，对发行人扩大业务规模、提高盈利能力、推进自身经营运转具有较为重要的意义。

三、募集资金使用计划及管理制度

该项目建设期第一年拟投入建设资金 94,860.00 万元，支付建设期利息 1,650.00 万元；第二年拟投入建设资金 63,240.00 万元，支付建设期利息 4,950.00 万元。如建设期第一年本期债券募集资金可以到

位,则使用本期债券募集资金支付建设期第一年建设资金尚未支付的部分, 剩余募集资金用于项目第二年建设。

公司定期编制年度资金计划、月度资金计划,在大额资金支出付款之前,先经资金管理人员审核,了解是否列入资金计划安排,工程管理负责人在进行募集资金投放、建档工作时,每笔资金使用均留取相关凭证,并完善募集资金使用备忘录,对募集资金的使用进行统一管理,会计凭证及备忘录保存二十五年,采用电子记账的,机器储存和输出的会计记录视同会计账簿,与凭证及备忘录一同保存。

第十三条 偿债保障措施

公司以本期债券募集资金投资项目未来的预期收益、自身经营收益和现金流作为偿还本期债券的第一资金来源,并辅以其他有效偿债保障措施,以保证本期债券的到期足额偿付。公司制定了以下偿债保障措施:

一、本期债券偿债计划

(一) 本期债券债务负担分析及偿债计划概况

本期债券发行规模 10 亿元,在存续期内每年付息一次,自存续期第 3 年起分期偿还本金。本期债券的本金在债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付,每年偿还本金 2 亿元,占本期债券发行额的 20%。本期债券偿付本息的时间较为明确,不确定因素较少,有利于提前制定相应的偿债计划。

为保证本期债券本息及时、足额兑付,保障债券持有人的合法权益,发行人将成立债券偿付工作领导小组,并指定专门人员具体负责债券事务。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括建立专门账户对偿债资金进行管理、确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等等,努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(二) 本期债券偿还计划的人员及财务安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。自发

行起至兑付期限或兑付期限结束，由专门人员全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

发行人由专人负责与监管银行对接，跟踪募集资金发放情况，每年就募集资金使用情况形成书面报告，总结当年募集资金使用的总体情况、风险控制情况及收益情况。

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。同时，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上确定其他债务筹资的规模和期限，控制财务风险，增强偿债能力，保障本期债券本息兑付的可靠性。

本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提前做好偿债资金的归集工作，并建立专门账户对偿债资金进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。

（三）本期债券的受托管理

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本期债券持有人聘请威海市商业银行股份有限公司文登支行担任本期债券的债权代理人，于2015年9月签署了《债权代理协议》。债权代理人将代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况、代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

（四）发行人偿债资金的监管

发行人聘请威海市商业银行股份有限公司文登支行作为本期债券的监管银行，于2015年9月签署了《账户及资金监管协议》。发行人的偿债资金账户在监管银行处开设，由监管银行对发行人偿债账户的资金存放及使用进行监管。偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的银行账户。偿债账户设立后，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本期债券本息。偿债账户资金只用于本期债券还本付息，不得用于其他用途。

二、本期债券偿债保障措施

（一）募投项目产生的收益是本期债券偿付资金的主要来源

本期债券募集资金10亿元，将全部用于文登圣经山旅游开发建设项目。该项目投资总额165,000.00万元，运营期12年，其中建设期2年，营业期10年。根据《文登圣经山旅游开发建设项目可行性研究报告》的测算，该项目建成后，正常年份每年游客为100万人次，按每位游客消费520元估算，预计正常年份可实现营业收入52,000.00万元，考虑到项目生产经营有一个过程，投产后第1年经营负荷确定为70%，第2年经营负荷确定为80%，第3年经营负荷确定为90%，第4年开始达到满负荷运转，营业期前5年营业总收入为228,800.00万元，所得税前净现金流179,736.00万元，足够覆盖项目自身建设成本，更可以满足本期债券的偿付要求。项目收益测算情况如下：

项目收益测算表

单位：万元

年份	债券存续期					运营期				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
营业收入	36,400	41,600	46,800	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000	52,000
	228,800					260,000				
总成本	20,666	20,386	19,893	19,178	17,527	16,184	16,184	16,184	16,184	16,184
经营成本	6,206	6,909	7,612	8,316	8,316	8,316	8,316	8,316	8,316	8,316
折旧费	5,857	5,857	5,857	5,857	5,857	5,857	5,857	5,857	5,857	5,857
摊销费	1,975	1,975	1,975	1,975	1,975	1,975	1,975	1,975	1,975	1,975
利息支出	6,628	5,645	4,449	3,031	1,380	37	37	37	37	37
营业税金及附加	2,262	2,585	2,909	3,232	3,232	3,232	3,232	3,232	3,232	3,232
利润总额	13,472	18,629	23,999	29,590	31,241	32,584	32,584	32,584	32,584	32,584
	116,931					162,919				
所得税	3,368	4,657	6,000	7,398	7,810	8,146	8,146	8,146	8,146	8,146
净利润	10,104	13,972	17,999	22,193	23,431	24,438	24,438	24,438	24,438	24,438
	87,698					122,189				

(二) 公司持续增长的主营业务收入、巨额的经营性现金流入和较好的盈利是本期债券按时偿付的根本保证

发行人的营业收入主要为土地转让款、政府回购款和委托代建收入，来源稳定。2012-2014年的营业收入分别为13.16亿元、24.16亿元、24.63亿元，净利润分别为2.11亿元、3.04亿元、3.87亿元，近三年盈利水平呈现较好的上升趋势；经营性现金流入分别为58.28亿元、68.68亿元和52.26亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入同步增长，分别为13.16亿元、24.16亿元和25.03亿元。发行人持续增长的主营业务收入、巨额的经营性现金流入和较好的盈利是本期债券按时偿付的根本保证。

(三) 发行人较强的资产实力和偿债能力是本期债券按时偿付的基础

2012-2014年，随着经营实力和业务规模的不断扩大，公司资产总额逐年增长，分别为182.50亿元、267.02亿元、291.85亿元，负债分别为43.12亿元、59.64亿元、75.83亿元，所有者权益分别为139.38亿元、207.38亿元、216.02亿元，资产负债率分别为23.63%、22.34%、25.98%，资产负债率处于较低的水平。

发行人2012-2014年末的流动比率分别为14.00、14.79、11.63，速动比率分别为1.07、1.47、1.19，均处于行业较高水平，短期偿债能力很强；利息保障倍数分别为1.78、1.64、1.70，显示发行人具备较强的长期偿债能力。

总体来看，发行人资产实力较强、负债水平较低、负债结构合理，偿债能力较强，为本期债券的按时偿付提供了较好的支撑。

（四）流动资产较强的变现能力是本期债券按时偿付的有力支撑

发行人流动资产主要是存货，其中土地资产占比较高。截至2014年底，发行人共拥有出让用地34,247.67亩，账面价值132.97亿元，变现能力较强。如果经济环境发生重大不利变化或者由于不可预见的原因，致使公司未来主营业务的经营情况和募投项目收入未达到预期水平，导致公司不能按期偿还债券本息时，发行人可以通过变现资产筹集资金偿付本息。发行人土地资产明细详见本募集说明书第十条发行人财务情况。

（五）发行人与金融机构间的良好关系和优良的信用将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持

经过多年的规范运作，依靠雄厚的资产实力，发行人与各家银行均保持着长期良好的合作关系，在各金融机构贷款本息偿还率和合同履行率均为 100%，从未产生不良记录，信用记录优良。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题而导致偿债资金不足时，公司可运用银行的授信额度弥补资金缺口。良好的银企关系和信用记录，使发行人具备较强的融资能力，在遇到突发性的资金周转问题时，可得到银行等金融机构的有力支持。

（六）严密的风险控制措施和严谨的协议安排有利于实现本期债券的偿付

发行人与威海市商业银行股份有限公司文登支行签署了《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

本期债券附本金在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年发行额度 20%的分期兑付条款，可有效缓解兑付压力。

（七）发行人将不断改善公司治理，加强内部管理，提高风险控制能力和债券偿付能力

发行人已按照现代企业制度的要求，建立法人治理结构、管理机制及财务管理制度。公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行管理与支配，继续保持良好的财务

结构和资本结构，合理安排偿债计划，根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

第十四条 风险揭示

一、本期债券存在的风险

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

(一) 与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响,市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长,可能跨越一个以上的利率波动周期。市场利率的波动可能影响本期债券的投资收益水平。

2、兑付风险

在本期债券存续期间,受宏观经济政策、产业政策和市场运行状况等因素的影响,发行人的经营活动存在不能带来预期的回报的可能性,使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金,从而可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通,但无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市或交易流通,亦不能保证本期债券一定会在债券二级市场有活跃的交易。在上市或交易流通之前,本期债券可能难以交易变现,存在一定的流动性风险。

（二）与发行人有关的风险

发行人作为文登区项目建设和国有资产运营主体，承担着城市建设和授权经营范围内的国有资产运营的重任，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人运营效益，进而影响本期债券的偿付。

（三）与发行人经营及其模式相关的风险

1、经营风险

发行人的业务以市政工程和城市公用事业为主，公司盈利能力较为稳定，但利润水平对财政补贴的依赖性较大。而文登区综合财力受国有土地出让收入的影响较大，公司未来得到财政补贴资金的多少存在一定的不确定性。

2、市场风险

发行人是文登区重要的城市基础设施建设公司，具有一定的市场垄断能力，但随着我国城市建设体系不断完善，开放程度不断加深，可能会有更多的同行业公司进入文登市场，从而打破现有市场格局，影响公司的垄断地位。

（四）项目投资风险

虽然发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存在许多不确定性因素，原材料价格上涨、资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常

运营。

（五）债券资金挪用风险

由于发行人是文登区最大的政府融资平台，承担了文登城区所有的以及部分南海新区的基础设施建设项目。发行人每年需要完成的工程量较大，如果非本期债券募投项目急需资金支持，存在发生使用本期债券募集资金投向其他项目的可能。

（六）对外担保的相关风险

截至2014年12月31日，发行人为其他单位银行贷款提供担保22笔，担保余额合计24.10亿元。如被担保人无力偿还担保金额，发行人存在一定的代偿风险。

（七）与行业有关的相关风险

1、经济周期风险

城市基础设施建设与经济周期具有相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施建设的需求可能减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

2、持续融资风险

发行人所处行业属资金密集型行业，持续融资能力对于发行人的经营与发展具有重大影响。发行人正处于经营规模快速扩张的阶段，未来一个时期的投资规模较大。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

（八）政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设和土地开发业务。国家对固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等政策的调整可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化。受此影响，发行人经营活动和盈利水平可能会出现不利变化。

（九）偿债保障措施风险

本期债券的偿付资金来源主要依靠本期债券募集资金投资项目未来的预期收益、发行人自身稳定的盈利能力及其具有较强变现能力的存货资产，这些均受到发行人经营风险、发行人经营模式的相关风险及发行人所在行业的相关风险的影响，如果发生上述风险，对于本期债券的偿付可能会带来一定影响。

二、对于关键性风险的应对措施和安排

（一）利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市或交易流通，以提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险对策

目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保

募集资金投资项目的正常建设和运营。

（三）流动性风险对策

本期债券发行结束后，主承销商将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，主承销商和承销团其他成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券流动性风险将会有所降低。

（四）经营风险的对策

发行人将努力实现多元化经营，进一步提升公司的自身造血能力。针对公司未来一段时间资金压力较大的问题，一方面发行人将继续合理制定年度投资计划；另一方面，发行人将加强与财政部门的沟通，确保委托代建回购款和财政补助的及时到位。同时进一步拓宽融资渠道，保证公司在建和拟建项目的资金需求。

（五）项目投资风险的对策

本期债券募集资金投资项目已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

（六）债券资金挪用风险的对策

发行人由专人负责与监管银行对接，跟踪募集资金发放情况，并及时向当地政府汇报，每年就募集资金使用情况形成书面报告，总结当年募集资金使用的总体情况、风险控制情况及收益情况。

（七）经济周期性风险的对策

随着我国国民经济的持续健康发展，城市化进程的加快，国家将加大基础设施投资力度，基础设施建设行业也将保持持续增长。公司将进一步优化业务布局，不断完善业务体系，创新发展，转型升级，加强成本管理，提高市场竞争力，降低由于经济周期性波动对经营业绩的影响，提高公司抗周期性波动能力。同时，随着发行人业务范围的不延伸，公司收入来源将会多元化，抵抗经济周期风险的能力也将显著增强。

（八）持续融资风险的对策

地方政府及金融机构的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与国开行、农发行等政策性银行及商业银行等金融机构均保持着密切的业务合作，资信记录优良，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。目前，发行人的资产负债率处于较低的水平，随着公司资产规模的扩大，其良好的财务状况和资信记录有助于保持较强的融资能力。

（九）政策风险的对策

针对产业政策调整风险，发行人将对宏观经济政策、国家产业政策及国家土地、税收等政策的变化进行跟踪研究并及时调整自身的发展战略，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，及时掌握政策动向，深入分析政策内容，以适应新的市场环境。

作为文登区城市基础设施最大的建设主体，发行人将继续获得文

登区政府的大力支持。此外，发行人将密切关注国家宏观调控政策动向，尽可能减小产业政策变动对公司经营管理的影响，保障公司持续平稳发展。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告主要内容

经大公国际资信评估有限公司（简称“大公国际”）综合评定，本期债券信用级别为 AA，发行人的主体信用级别为 AA。AA 评级表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（一）基本观点

发行人主要承担文登区城市基础设施建设投融资职能。评级结果反映了威海市及文登区地方经济实力和财政收入稳定增长，公司得到文登区政府在项目回购、资产注入和财政补贴等方面的大力支持，回购、代建类业务占收入比重逐年增加且拥有较多土地资产为公司未来收入提供保障等优势；同时也反映了文登区政府性基金收入在地方财政收入中占比较高，受限资产规模较大等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很低。

预计未来 1-2 年，文登区经济和财政实力将不断增强，公司基础设施投融资功能继续发挥，并将继续得到政府大力支持。综合来看，大公国际对发行人的评级展望为稳定。

（二）主要优势/机遇

1、威海市及文登区地方经济实力不断增强，财政收入稳步增长，为公司提供了良好的外部环境；

2、作为文登区最重要的基础设施投融资主体，公司得到文登区

政府在项目回购、资产注入和财政补贴等方面的大力支持；

3、公司回购、代建类业务占收入比重逐年增加，且拥有较多土地资产，为未来收入的获得提供保障。

（三）主要风险/挑战

1、文登区政府性基金收入在地方财政收入中占比较高，不利于财政收入的稳定增长；

2、公司受限资产规模较大，可能对变现能力产生一定影响。

（四）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、发行人不能及时提供跟踪评级所需资料的处理

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级,或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

二、发行人信用评级情况

经大公国际资信评估有限公司综合评定,发行人近三年主体评级较为稳定,信用等级均为AA,不存在主体评级调整的情况。

三、发行人银行授信情况

截至2014年末,发行人主要贷款银行授信额度37.71亿元,已使用额度31.71亿元,具体情况如下:

发行人授信情况

单位:万元

贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
开行	165,510	145,510	20,000
中行	10,000	10,000	0
工行	10,600	10,600	0
建行	20,000	20,000	0
农发行	141,000	101,000	40,000
恒丰银行	30,000	30,000	0
合计	377,110	317,110	60,000

四、发行人信用记录

人民银行征信中心提供的 B201510160101087260 号发行人企业信用报告显示，发行人最近三年不存在债务违约的情形。

第十六条 法律意见

发行人为本期债券的发行而聘请的北京市德恒（济南）律师事务所已出具法律意见书。北京市德恒（济南）律师事务所认为：

一、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备发行本期债券的主体资格；

二、除尚需取得国家发改委就本次发行的批准外，发行人已经取得本次发行必要的批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法、有效；

三、本次发行已经具备现行法律、法规及规范性文件有关公司债券发行的实质性条件；

四、本次发行的募集资金拟投资项目已经取得国家有关部门核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的规定；

五、本次发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行业务的法定资质；

六、本次发行的《募集说明书》引用本法律意见的内容适当，《募集说明书》内容符合法律、法规和规范性文件的相关要求，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；

七、本次发行的其它重大方面均符合有关法律、法规及规范性文件的规定，不存在可能对本次发行产生实质性不利影响的情形。

综上，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、

发改财金[2004]1134号文及发改财金[2008]7号文等法律、法规及规范性文件规定的条件和要求,发行人具备发行本期债券的主体资格和实质条件;不存在对本期债券发行构成重大影响的法律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

(一) 国家相关部门对本次发行的批准文件

(二) 2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券募集说明书

(三) 威海市文登区城市资产经营有限公司 2012-2014 年度财务报告和审计报告（连审）

(四) 大公国际资信评估有限公司出具的《威海市文登区城市资产经营有限公司 2016 年公司债券信用评级报告》

(五) 北京市德恒（济南）律师事务所出具的《关于 2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券的法律意见书》

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 威海市文登区城市资产经营有限公司

联系地址：威海市文登区峰山路 6 号

联系人：黄颂春

电话：0631-8452366

传真：0631-8452366

邮政编码：264400

(二) 银泰证券有限责任公司

联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道18号光大银行18楼

联系人：吴锦波

电话：0755-83538245

传真：0755-83026341

邮政编码：518040

网址：<http://www.ytzq.com>

此外，投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2016年威海市文登区城市资产经营有限公司

公司债券发行网点一览表

承销商	部门名称	地 址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲银泰证券有 限责任公司	投资银 行部	深圳市福田区竹子林 四路紫竹七道 18 号 光大银行 18 楼	吴锦波	0755-83538245
二、副主承销 商				
东吴证券股份 有限公司	固定收 益总部	苏州工业园区星阳街 5 号	王春晖 顾海燕	0512-62938151 0512-62938093
联讯证券股份 有限公司	固定收 益部	北京市朝阳区红军营南 路媒体村天畅园 6 号楼 1 层	赵莉	010-66408662
三、分销商				
国泰君安证券 股份有限公司	资本市 场部	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层	肖雄	010-59312764
海通证券股份 有限公司	债券融 资部	北京市海淀区中关村南 大街甲 56 号方圆大厦写 字楼 23 层	邓艾	14702206229
中国中投证券有 限责任公司	固定收 益部	北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 15 层	曹冬冰 李蕊	010-63222972 010-63222713

附表二：

发行人 2012-2014 年度经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

资 产	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	370,070,878.64	782,069,335.84	58,680,426.38
短期投资	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收帐款	-	-	-
其他应收款	1,898,993,919.55	1,328,686,357.10	1,277,164,776.99
预付帐款	-	-	-
应收补贴款	-	-	-
存货	19,887,285,231.65	19,174,466,627.55	16,102,353,451.63
待摊费用	-	-	-
一年内到期的长期债权投资	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	22,156,350,029.84	21,285,222,320.49	17,438,198,655.00
长期投资：			
长期股权投资	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
长期债权投资	-	-	-
长期投资合计	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
固定资产：			
固定资产原价	2,284,947,560.00	2,287,521,052.35	240,708,680.00
减：累计折旧	111,884,970.01	68,502,478.98	41,161,439.29
固定资产净值	2,173,062,589.99	2,219,018,573.37	199,547,240.71
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	2,173,062,589.99	2,219,018,573.37	199,547,240.71
工程物资	-	-	-
在建工程	4,849,844,241.45	3,191,603,101.15	606,033,106.94
固定资产清理	-	-	-
固定资产合计	7,022,906,831.44	5,410,621,674.52	805,580,347.65
无形资产及其他资产：			
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
其他长期资产	-	-	-
无形资产及其他资产合计	-	-	-
递延税项：			
递延税项借项	-	-	-
资产总计	29,185,256,861.28	26,701,843,995.01	18,249,779,002.65

流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	644,514,600.00	-
应付帐款	200,000,000.00	-	-
预收帐款	-	-	-
应付工资	-	-	-
应付福利费	-	-	-
应付利息	156,125,000.00	121,174,999.98	83,958,333.33
应交税金	155,590,840.95	144,096,976.95	327,993,157.78
其他未交款	128,932.50	1,600,426.56	5,914,463.56
其他应付款	49,829,300.00	146,437,723.54	509,568,814.33
预提费用	-	-	-
预计负债	-	-	-
一年内到期的长期负债	1,343,850,000.00	381,100,000.00	318,350,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,905,524,073.45	1,438,924,727.03	1,245,784,769.00
长期负债：			
长期借款	2,477,250,000.00	2,525,100,000.00	1,766,200,000.00
应付债券	3,200,000,000.00	2,000,000,000.00	1,300,000,000.00
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
其他长期负债	-	-	-
长期负债合计	5,677,250,000.00	4,525,100,000.00	3,066,200,000.00
递延税款：			
递延税款贷项	-	-	-
负债合计	7,582,774,073.45	5,964,024,727.03	4,311,984,769.00
少数股东权益	-	-	-
所有者权益：			
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
减：已归还投资	-	-	-
实收资本净额	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	18,902,969,468.42	18,426,990,584.21	11,931,287,527.21
盈余公积	170,843,592.15	131,973,755.82	101,541,558.09
其中：法定公益金			
未分配利润	1,528,669,727.26	1,178,854,927.95	904,965,148.35
外币报表折算差额	-	-	-
所有者权益合计	21,602,482,787.83	20,737,819,267.98	13,937,794,233.65
负债及所有者权益合计	29,185,256,861.28	26,701,843,995.01	18,249,799,002.65

附表三：

发行人 2012-2014 年度经审计的合并利润表

(单位：人民币元)

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、主营业务收入	2,463,209,640.66	2,416,316,361.80	1,316,322,684.31
减：主营业务成本	1,841,871,994.91	1,861,095,128.66	940,722,911.85
营业税金及附加	137,687,883.58	135,673,716.24	73,714,070.33
二、主营业务利润	483,649,762.17	419,547,516.90	301,885,702.13
加：其他业务利润	-	-	-
减：营业费用	-	-	-
管理费用	273,799,647.43	250,217,818.79	99,101,773.10
财务费用	288,966,780.24	246,124,400.84	238,407,602.69
三、营业利润	-79,116,665.50	-76,794,702.73	-35,623,673.66
加：投资收益	-	-	-
补贴收入	471,041,505.44	381,116,680.06	246,958,271.63
营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	5,067,638.00	-	-
四、利润总额	386,857,201.94	304,321,977.33	211,334,597.97
减：所得税	-	-	-
少数股东损益	-	-	-
五、净利润	386,857,201.94	304,321,977.33	211,334,597.97
加：年初未分配利润	1,178,854,927.95	904,965,148.35	716,683,674.38
其他转入	1,827,433.70	-	-
六、可供分配的利润	1,567,539,563.59	1,209,287,125.68	928,018,272.35
减：提取法定盈余公积	38,869,836.33	30,432,197.73	23,053,124.00
提取法定公益金	-	-	-
提取职工奖励及福利基金	-	-	-
提取储备基金	-	-	-
提取企业发展基金	-	-	-
利润归还投资	-	-	-
七、可供投资者分配的利润	1,528,669,727.26	1,178,854,927.95	904,965,148.35
减：应付优先股股利	-	-	-
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
八、未分配利润	1,528,669,727.26	1,178,854,927.95	904,965,148.35

附表四：

发行人 2012-2014 年度经审计的合并现金流量表

(单位：人民币元)

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,503,209,640.66	2,416,316,361.80	1,316,322,684.31
收到的税费返还	-	26,901,927.38	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,722,674,386.53	4,424,340,518.37	4,511,461,857.61
现金流入小计	5,225,884,027.19	6,867,558,807.55	5,827,784,541.92
购买商品、接受劳务支付的现金	4,710,056,378.34	5,326,866,726.16	4,856,596,164.82
支付给职工以及为职工支付的现金	152,500.00	24,000.00	-
支付的各项税费	454,370,356.21	341,843,217.94	195,426,950.99
支付的其他与经营活动有关的现金	2,207,691,424.90	1,679,952,147.17	826,218,763.96
现金流出小计	7,372,270,659.45	7,348,686,091.27	5,878,241,879.77
经营活动产生的现金流量净额	-2,146,386,632.26	-481,127,283.72	-50,457,337.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	-
其中：出售子公司所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	85,000.00	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	85,000.00	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18,086,137.40	2,573,492.35	148,000.00
投资所支付的现金	-	-	-
其中：购买子公司所支付的现金	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
现金流出小计	18,086,137.40	2,573,492.35	148,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-18,001,137.40	-2,573,492.35	-148,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	-	200,000,000.00
借款所收到的现金	1,393,200,000.00	1,160,000,000.00	390,000,000.00
发行债券收到的现金	1,191,600,000.00	694,750,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	2,584,800,000.00	1,854,750,000.00	590,000,000.00
偿还债务所支付的现金	405,100,000.00	338,350,000.00	342,710,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	427,310,687.54	309,310,314.47	256,769,015.15
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
现金流出小计	832,410,687.54	647,660,314.47	599,479,015.15
筹资活动产生的现金流量净额	1,752,389,312.46	1,207,089,685.53	-9,479,015.15

四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-411,998,457.20	723,388,909.46	-60,084,353.00